



**MATERIAŁY DOTYCZĄCE GŁOSOWANIA NA PIŚMIE LUB
PRZY WYKORZYSTANIU ŚRODKÓW BEZPOŚREDNIEGO
POROZUMIEWANIA SIĘ NA ODLEGŁOŚĆ
UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SM „POLNA”
ZARZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31.05.2023**

WARSZAWA 27 KWIETNIA 2023 ROKU.

Spis dokumentów

1. Uchwała nr 07/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 22.03.2023 roku w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.	5
a. Zawiadomienie o zarządzaniu głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia (załącznik do uchwały zarządu nr 07/2023 z dnia 22.03.2023).	
2. Informacje prawne i pouczenia odnośnie głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia. .	12
3. Instrukcja do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się odległość Uchwał WZ-2023.....	16
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok.....	18
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok.....	27
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok.....	36
7. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok.....	42
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 2019 - 2022.	51
9. Plan Gospodarczo-Finansowy na 2023 rok.	66
10. Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2019 rok.....	77
11. Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2021 rok.....	92
12. Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2022 rok.....	100
13. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok.	110
14. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok.	121
15. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok.	134
16. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok.	146
17. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2020.	157
18. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2021.	166
19. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2022.	175

20. Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.	184
a. UCHWAŁA Nr 1/2023 <i>w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2019.....</i>	185
b. UCHWAŁA Nr 2/2023 <i>w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020.....</i>	186
c. UCHWAŁA Nr 3/2023 <i>w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021.....</i>	187
d. UCHWAŁA Nr 4/2023 <i>w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2022.....</i>	188
e. UCHWAŁA Nr 5/2023 <i>w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2020.....</i>	189
f. UCHWAŁA Nr 6/2023 <i>w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2021.....</i>	190
g. UCHWAŁA Nr 7/2023 <i>w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2022.....</i>	191
h. UCHWAŁA Nr 8/2023 <i>w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok.....</i>	192
i. UCHWAŁA Nr 9/2023 <i>w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok.....</i>	193
j. UCHWAŁA Nr 10/2023 <i>w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok.....</i>	194
k. UCHWAŁA Nr 11/2023 <i>w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok.....</i>	195
l. UCHWAŁA Nr 12/2023 <i>w sprawie udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019</i>	196
m. UCHWAŁA Nr 13/2023 <i>w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022</i>	197
n. UCHWAŁA Nr 14/2023 <i>w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022</i>	198

o.	UCHWAŁA Nr 15/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022	199
p.	UCHWAŁA Nr 16/2023 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020.....	200
q.	UCHWAŁA Nr 17/2023 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021.....	201
r.	UCHWAŁA Nr 18/2023 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022.....	202
s.	UCHWAŁA Nr 19/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2023 roku na bieżącą działalność i remonty.	203
21.	Wzór imiennej kart do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość Uchwał Walnego Zgromadzenia.....	204
22.	Wzór pełnomocnictwa do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.	207

Uchwała nr 07/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 22.03.2023 roku w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Uchwała nr 07/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 22.03.2023 roku w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość

Zważywszy na obowiązujący na terenie kraju stan zagrożenia epidemiologicznego (COVID-19) działając na podstawie art. 36 § 9 - § 13 Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648. ze zm., oraz w trybie § 4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu, w głosowaniu jawnym, Zarząd postanawia:

§ 1

Zarządzić na dzień 31 maja 2023 roku podjęcie przez Walne Zgromadzenie SM „POLNA ” **na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość** uchwał w sprawach:

- 1) zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021, 2022 (uchwały 1/2023, 2/2023, 3/2023 i 4/2023).
- 2) zatwierdzenia Sprawozdań Finansowych Spółdzielni „POLNA” za lata obrotowe 2020, 2021 i 2022 (uchwały 5/2023, 6/2023 i 7/2023)
- 3) przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 (uchwały 8/2023, 9/2023, 10/2023 i 11/2023)
- 4) udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019 (uchwała 12/2023)
- 5) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała 13/2023)
- 6) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała 14/2023)
- 7) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022 (uchwała 15/2023)
- 8) przeznaczenia nadwyżek bilansowych za lata 2020, 2021 i 2022 (uchwały 16/2023, 17/2023 i 18/2023)
- 9) oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w na bieżącą działalność i remonty w 2023 roku (uchwała 19/2023)

§2

Zatwierdzić poniższej określone zasady przebiegu pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość głosowania uchwał:

- 1) Na 21 dni przed głosowaniem zawiadomić członków Spółdzielni (analogicznie jak w przypadku „tradycyjnego” Walnego Zgromadzenia zgodnie ze statutem) o zarządzeniu podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Zawiadomienie będzie zawierać czas, miejsce, imienną kartę do głosowania, zasady głosowania, wskazanie uchwał, które będą głosowane, informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem głosowania oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.


- 2) Na 21 dni przed głosowaniem wyłożyć sprawozdania i projekty uchwały, które mają być podjęte na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość przez Walne Zgromadzenie.
- 3) Na 14 dni przed głosowaniem uruchomić na serwerze pocztowym spółdzielni adres e-mail wz2023@polna54.pl do przyjmowania głosów oddawanych przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. **Głosowanie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zakończyć 31-go maja 2023 r o godzinie 8:00 (liczy się godzina wplynięcia e-maila na serwer pocztowy spółdzielni a nie godzina jego wysłania). Głosy oddane po wyznaczonym czasie nie będą przyjmowane.**
- 4) Umożliwić członkom Spółdzielni zapoznanie się z uchwałami i innymi materiałami wprowadzając na 14 dni przed terminem głosowania dodatkowe codzienne dyżury członków zarządu oraz dyżury członków Rady Nadzorczej.
- 5) Powołać komisję skrutacyjną, która będzie nadzorować głosowanie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia na 14 dni przed terminem głosowania.
- 6) Zlecić Notariuszowi spisanie protokołu z głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia.
- 7) Przygotować salę do głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia. Na sali wydzielić boksy umożliwiające swobodne wypełnienie karty do głosowania.

Miejscem głosowania będzie: Sala Konferencyjna SM „Polna” zlokalizowana na VI piętrze w klatce „C” w budynku przy ul. Polnej 54 w Warszawie.
- 8) W dniu głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia przed wyznaczoną dla członków godziną głosowania przy udziale Zarządu, wyznaczonych pracowników oraz Notariusza zaplombować urnę do głosowania.
- 9) W dniu głosowania przy udziale Zarządu, wyznaczonych pracowników oraz Notariusza, zarchiwizować na serwerze spółdzielni oraz zewnętrznym nośniku dane głosy oddane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (pliki poczty elektronicznej e-maile) przesłane na adres wz2023@polna54.pl zawierające wypełnione i podpisane podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym karty do głosowania a następnie po weryfikacji poprawności oddania głosów wydrukować i wrzucić do urny karty do głosowania.
- 10) Umożliwić rozpoczęcie i zakończenie głosowania zgodnie z zawiadomieniem. W czasie głosowania w miejscu głosowania powinien przebywać Notariusz.
- 11) Po zakończeniu głosowania obliczenia oddanych głosów dokona komisja skrutacyjna przy udziale Notariusza.

12) Spisanie protokołu z głosowania i obliczenia głosów dokonane zostanie przez Notariusza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



.....
Maciej Wróblewski
Prezes Zarządu



.....
Iwona Korn
Członek Zarządu



.....
Andrzej Boratyński
Członek Zarządu

Załącznikiem do niniejszej uchwały stanowiącym jej integralną część jest treść zawiadomienia.

Zawiadomienie o zarządzeniu głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia (załącznik do uchwały zarządu nr 07/2023 z dnia 22.03.2023).



Warszawa 2023-04-27

Sz. Państwo

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie **art. 36 § 9 do 13** Ustawy z dnia 16 września 1982r. – **Prawo spółdzielcze** (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648), w związku z treścią uchwały Zarządu SM Polna z dnia 22.03.2023 nr 07/2023

zarządza podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w sprawach:

- 1) zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021, 2022 (uchwały 1/2023, 2/2023, 3/2023 i 4/2023).
- 2) zatwierdzenia Sprawozdań Finansowych Spółdzielni „POLNA” za lata obrotowe 2020, 2021 i 2022 (uchwały 5/2023, 6/2023 i 7/2023)
- 3) przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 (uchwały 8/2023, 9/2023, 10/2023 i 11/2023)
- 4) udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019 (uchwała 12/2023)
- 5) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała 13/2023)
- 6) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała 14/2023)
- 7) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022 (uchwała 15/2023)
- 8) przeznaczenia nadwyżek bilansowych za lata 2020, 2021 i 2022 (uchwały 16/2023, 17/2023 i 18/2023)
- 9) oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w na bieżącą działalność i remonty w 2023 roku (uchwała 19/2023)

Głosowanie na piśmie odbędzie się **w dniu 31-go maja (środa) 2023 roku w godzinach - od 10:00 do 13:00** oraz od **17:00 do 20:00** w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: *poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰*

Zarząd: *środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰*



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Głosowanie uchwał **przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość** rozpoczyna się na 14 dni przed terminem głosowania na piśmie i odbywa poprzez przesłanie skanów wypełnionych i podpisanych kart do głosowania podpisanych podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym na adres e-mail wz2023@polna54.pl w terminie do **31-go maja (środa) 2023 roku godzina 8:00 (liczy się godzina wplynięcia e-maila na serwer pocztowy spółdzielni a nie godzina jego wysłania)**. Głosy oddane po wyznaczonym czasie nie będą przyjmowane.

Projekty w/w uchwał oraz materiały będą wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni w dniach:

- poniedziałek, środa: od 17:00 do 19:00
- wtorek, czwartek i piątek: od 10:00 do 12:00.

począwszy od dnia **10-go maja 2023 roku**.

Wszelkie materiały dotyczące podejmowanych uchwał, w tym projekty uchwał, będą dostępne na stronie internetowej Spółdzielni - www.polna54.pl/ogloszenia/wz2023 począwszy od dnia 10-go maja 2023 roku

Zarząd SM POLNA

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-I-

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰

Informacje prawne i pouczenia odnośnie głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia.



INFORMACJE PRAWNE

(dot. głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia)

Podjęcie uchwał odbywa się w trybie **art. 36 § 9 do 13** ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) **w brzmieniu:**

- „§ 9. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.*
- § 10. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.*
- § 11. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.*
- § 12. Głosowanie w trybie określonym w § 9–11 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu spółdzielni.*
- § 13. Rozwiązania, o których mowa w § 9–12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).*

Zarządzenie przez Zarząd podjęcia na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia nie jest równoznaczne ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia członków w trybie Art. 39. § 1. Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 35 Statutu Spółdzielni.

Upzejmie informujemy, iż Walnego Zgromadzenia członków, w trybie Art. 39. § 1. Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 35 Statutu Spółdzielni, zostanie zwołane w terminie ustawowym tj. do 30-go czerwca 2023 roku.



POUCZENIA

(dot. głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia)

Wraz z zawiadomieniem wszyscy uprawnieni do głosowanie otrzymają imienne karty do głosowania ostemplowane pieczęcią Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”.

Głosowanie na piśmie odbywa się za pomocą imiennych kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią spółdzielni mieszkaniowej „Polna”. Głosy oddane na innych kartach lub na kartach nie podpisanych przez osobę uprawnioną uważa się za nieważny w zakresie wszystkich uchwał.

Głosowanie odbywa się poprzez postawienie znaku „X” lub „✓”

w polu „Za” lub „Przeciw” obok każdej z uchwał.

Głos nad konkretną uchwałą, w którym

- obok uchwały nie postawiono znaku „X” lub „✓” w żadnym z pól

- postawiono znaku „X” lub „✓” w obu polach

uważa się za nieważny w zakresie danej uchwały.

1. Głosowanie na piśmie odbędzie się w dniu 31-go maja (środa) 2023 roku w godzinach - od 10:00 do 13:00 oraz od 17:00 do 20:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).

2. Głosowanie uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość odbywa się za pomocą imiennych kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią spółdzielni mieszkaniowej „Polna” lub specjalnego formularza do pobrania ze strony internetowej spółdzielni.

Głosowanie rozpoczyna się na 14 dni przed terminem głosowania na piśmie i kończy się 31-go maja (środa) 2023 roku godzina 8:00 (liczy się godzina wplynięcia e-maila na serwer pocztowy spółdzielni a nie godzina jego wysłania). Głosy oddane po wyznaczonym czasie nie będą przyjmowane.

W przypadku głosowania przy wykorzystaniu formularza po wypełnieniu formularza należy go zapisać i tak wygenerowany plik PDF przesłać (e-mailem) na adres wz2023@polna54.pl wpisując w temacie „Głosowanie pisemne uchwał WZC2023”.

W przypadku głosowania za pomocą imiennej karty do głosowania po wypełnieniu karty do głosowania należy ją podpisać czytelnie Imieniem i Nazwiskiem a następnie zeskanować do formatu pdf. Zeskanowaną kartę do głosowania należy następnie podpisać podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym a podpisany plik przesłać (e-mailem) na adres wz2023@polna54.pl wpisując w temacie „Głosowanie pisemne uchwał WZC2023”.

Zaleca się aby przy wysłaniu e-maila w programie pocztowym zaznaczyć „żądanie potwierdzenie doręczenia” oraz „żądanie potwierdzenia przeczytania” przesłanego e-maila.

W przypadku głosowania uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość przez pełnomocnika należy dodatkowo dołączyć pełnomocnictwo podpisane podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym.



Głosowanie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość kończy się 31-go maja 2023 r o godzinie 8:00 (liczy się godzina wpłynięcia e-maila na serwer pocztowy spółdzielni a nie godzina jego wysłania). Głosy oddane po wyznaczonym czasie nie będą przyjmowane.

Członek Spółdzielni może brać udział w głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nad uchwałami Walnego Zgromadzenia osobiście albo przez pełnomocnika. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.

W przypadku głosowania uchwał przez pełnomocnika przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość należy dodatkowo dołączyć pełnomocnictwo podpisane podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym.

Członkowie lub ich pełnomocnicy, po przybyciu do Sali Konferencyjnej Spółdzielni (w godzinach podanych w Zawiadomieniu) i po okazaniu dokumentu tożsamości (pełnomocnicy dodatkowo po złożeniu oryginału pełnomocnictwa do głosowania na piśmie nad uchwałami WZC według załączonego wzoru), będą mogli podpisać swój głos i wrzucić karty do urny.

W tym celu Członkowie Spółdzielni albo osoby upoważnione do oddawania głosu na piśmie, proszeni są o zabranie ze sobą dokumentu pozwalającego potwierdzić ich tożsamość oraz w miarę możliwości własnego długopisu.

Przebieg procedury związanej z oddawaniem na piśmie głosów nad uchwałami WZC, w szczególności przebieg wydawania kart do głosowania, oddawania głosów oraz liczenia głosów, będzie nadzorowany, a następnie zaprotokołowany przez Notariusza, zaproszonego w tym celu do Spółdzielni.

Ponadto w związku z istniejącym zagrożeniem epidemicznym Zarząd zastrzega, iż do Sali Konferencyjnej będą wpuszczane tylko osoby po uprzednim zdezynfekowaniu rąk i które będą zaopatrzone w odpowiednie środki ochrony ust i nosa (przyłbice, maseczki, część odzieży) i których temperatura ciała będzie nie wyższą niż 37,0 °C. Pomiar temperatury ciała będzie dokonywany bezdotykowym termometrem z certyfikacją CE dla wyrobów medycznych.

Zarząd SM POLNA

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

**Instrukcja do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu
środków bezpośredniego porozumiewania się odległość
Uchwał WZ-2023.**

**Instrukcja głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków
bezpośredniego porozumiewania się na odległość
uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

Głosowanie na piśmie odbywa się za pomocą imiennych kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią spółdzielni mieszkaniowej „Polna”. Głosy oddane na innych kartach lub na kartach nie podpisanych przez osobę uprawnioną uważa się za nieważny w zakresie wszystkich uchwał.

Głosowanie odbywa się poprzez postawienie znaku „X” lub „✓” w polu „Za” lub „Przeciw” obok każdej z uchwał. Głos nad konkretną uchwałą, w którym obok uchwały nie postawiono znaku „X” lub „✓” w żadnym z pól lub postawiono znaku „X” lub „✓” w obu polach uważa się za nieważny w zakresie danej uchwały.

1. Głosowanie na piśmie odbędzie się w dniu 31-go maja (środa) 2023 roku w godzinach - od 10:00 do 13:00 oraz od 17:00 do 20:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).
2. Głosowanie uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość odbywa się za pomocą imiennych kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią spółdzielni mieszkaniowej „Polna” lub specjalnego formularza do pobrania ze strony internetowej spółdzielni.

Głosowanie rozpoczyna się na 14 dni przed terminem głosowania na piśmie i kończy się 31-go maja (środa) 2023 roku godzina 8:00 (liczy się godzina wptynięcia e-maila na serwer pocztowy spółdzielni a nie godzina jego wysłania). Głosy oddane po wyznaczonym czasie nie będą przyjmowane.

W przypadku głosowania przy wykorzystaniu formularza po wypełnieniu formularza należy go zapisać i tak wygenerowany plik PDF przesać (e-mailem) na adres wz2023@polna54.pl wpisując w temacie „Głosowanie pisemne uchwał WZC2023”.

W przypadku głosowania za pomocą imiennej karty do głosowania po wypełnieniu karty do głosowania należy ją podpisać czytelnie Imieniem i Nazwiskiem a następnie zeskanować do formatu pdf. Zeskanowaną kartę do głosowania należy następnie podpisać podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym a podpisany plik przesać (e-mailem) na adres wz2023@polna54.pl wpisując w temacie „Głosowanie pisemne uchwał WZC2023”.

Zaleca się aby przy wysłaniu e-maila w programie pocztowym zaznaczyć „żądanie potwierdzenie doręczenia” oraz „żądanie potwierdzenia przeczytania” przesłanego e-maila.

W przypadku głosowania uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość przez pełnomocnika należy dodatkowo dołączyć pełnomocnictwo podpisane podpisem kwalifikowanym lub profilem zaufanym.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bratyiński

Instrukcja głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA”

ZA ROK 2019

WSTĘP

W 2019 roku kontynuowano dostosowywanie dokumentów Spółdzielni do zmian legislacyjnych jakie nałożył na Spółdzielnię ustawodawca. Przejawiało się to zarówno w dostosowaniu regulaminów do obowiązującego prawa i Statutu jak i wdrożeniu procedur ochrony danych osobowych w Spółdzielni. Oprócz spraw legislacyjnych i realizacji Planu Gospodarczo – Finansowego rozpoczęto realizację wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w czerwcu 2019 roku.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. ZARZĄD

Skład Zarządu:

- Elżbieta Giemza – Prezes Zarządu do dnia 13. 09. 2019 r.
- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu od dnia 13. 09. 2019 r.
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu do dnia 13. 09. 2019 r.:

Prezes Zarządu Elżbieta Giemza

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Przygotowanie i prowadzenie posiedzeń Zarządu oraz opracowywanie Uchwał;
- c) Nadzór w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
- d) Prowadzenie i nadzór w sprawach finansowych;
- e) Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- f) Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
- g) Współpraca z Kancelariami Prawnymi w sprawach prawnych dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wszelkich innych;
- h) Nadzorowanie pracy administracji;
- i) Współpraca z biurem rachunkowym;
- j) Opracowanie i wdrożenie polityki bezpieczeństwa w Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów prawnych;
- k) Współpraca z Radą Nadzorczą, opracowywanie i przedstawienie informacji dotyczącej bieżącej działalności Zarządu;
- l) Opracowanie i przedstawienie mieszkańcom okresowej informacji z działalności Zarządu.



Członek Zarządu Iwona Korn:

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Zastępowanie Prezesa i przejęcie jego zadań w przypadku nieobecności;
- c) Współpraca z Prezesem w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
- d) Współpraca z Prezesem w prowadzeniu spraw finansowych;
- e) Bieżąca współpraca z biurem rachunkowym w zakresie księgowości;
- f) Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
- g) Współpraca z Kancelariami Prawnymi w sprawach dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
- h) Terminowe przygotowanie Walnego Zgromadzenia wraz z niezbędnymi dokumentami;
- i) Współpraca z Prezesem we wdrażaniu polityki bezpieczeństwa w Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów prawnych;
- j) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- k) Współpraca z Radą Nadzorczą;
- l) Opracowywanie Protokołów z posiedzeń Zarządu i kompletowanie dokumentacji Zarządu.

Członek Zarządu Andrzej Boratyński:

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach członkowskich;
- c) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- d) Nadzór nad stanem technicznym budynku, informowanie odpowiednich służb o wszelkich zauważonych nieprawidłowościach;
- e) Nadzór nad systemami bezpieczeństwa i miesięczna kontrola systemów zabezpieczeń Spółdzielni;
- f) Reakcja w sytuacjach awaryjnych;
- g) Prowadzenie Książki awarii oraz kontrola dokonanych napraw;
- h) Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego;
- i) Współpraca z Radą Nadzorczą.

Podział obowiązków członków Zarządu od dnia 13. 09. 2019 r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10. 09. 2019 r.:

Prezes Zarządu Maciej Wróblewski:

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Przygotowanie i prowadzenie posiedzeń Zarządu oraz opracowywanie Uchwał;
- c) Nadzór w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
- d) Prowadzenie i nadzór w sprawach finansowych;
- e) Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- f) Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
- g) Współpraca z Kancelariami Prawnymi w sprawach prawnych dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wszelkich innych;



- h) Nadzorowanie pracy administracji;
- i) Współpraca z biurem rachunkowym;
- j) Współpraca z Radą Nadzorczą, opracowywanie i przedstawianie informacji dotyczącej bieżącej działalności Zarządu;
- k) Opracowywanie i przedstawianie mieszkańcom okresowej informacji z działalności Zarządu;
- l) Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu Iwona Korn:

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Zastępowanie Prezesa i przejęcie jego zadań w przypadku nieobecności;
- c) Współpraca z Prezesem w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
- d) Współpraca z Prezesem w prowadzeniu spraw finansowych;
- e) Bieżąca współpraca z biurem rachunkowym w zakresie księgowości;
- f) Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
- g) Współpraca z Kancelariami Prawnymi w sprawach dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
- h) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- i) Współpraca z Radą Nadzorczą;
- j) Prowadzenie Protokołów z posiedzeń Zarządu i kompletowanie dokumentacji Zarządu;
- k) Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu Andrzej Boratyński:

- a) Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
- b) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach członkowskich;
- c) Współpraca z pozostałymi Członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
- d) Nadzór nad stanem technicznym budynku, informowanie odpowiednich służb i Prezesa Zarządu o wszelkich zauważonych nieprawidłowościach;
- e) Nadzór nad systemami bezpieczeństwa i comiesięczna kontrola systemów zabezpieczeń Spółdzielni;
- f) Reakcja w sytuacjach awaryjnych;
- g) Prowadzenie Książki awarii oraz kontrola dokonanych napraw;
- h) Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego;
- i) Współpraca z Radą Nadzorczą;
- j) Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 25 protokołowanych Posiedzeń Zarządu, na których podjęto 43 uchwały. Zarząd w pełnym składzie uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej.



2. ADMINISTRACJA

Podobnie jak w roku poprzednim:

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,
- Pomoc w administracji – Grażyna Grabowska (Umowa Zlecenie).

3. KSIĘGOWOŚĆ

Do końca 2019 roku księgowość prowadziła firma CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. Umowa z firmą została rozwiązana w dniu 27. 09. 2019 r. z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

W dniu 26. 11. 2019 r. została podpisana umowa z Panią Haliną Szczerba na prowadzenie księgowości Spółdzielni. Zgodnie z wolą członków od stycznia 2020 roku księgowość wróciła do siedziby Spółdzielni łącznie z dyżurami księgowej, które odbywają się w każdą środę w godzinach 18.00 – 19.00.

Rozpoczęto prace nad przywróceniem pełnej funkcjonalności posiadanego przez Spółdzielnię oprogramowania księgowo-czynszowego S-Bit z rozbudową o moduł S-Net umożliwiającą mieszkańcom dostęp do swoich kont lokalu poprzez stronę internetową Spółdzielni.

4. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska,
2. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka.

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na 31 grudnia 2019 r., Spółdzielnia zrzeszała 76 członków.

W 2019 r. żaden lokal nie został wyodrębniony/uwłaszczony. W sumie w budynku mamy wyodrębnione 43 lokale.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2019 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2019 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2018 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego do dnia 31 marca 2019 roku.



- b) Sprawozdanie Finansowe za 2018 rok (bilans, rachunek zysków i strat wraz z informacją dodatkową), Wykonanie Planu za rok 2018, oraz Plan Finansowy na rok 2019 zostały przyjęte i podpisane przez Zarząd, przekazane Radzie Nadzorczej, zatwierdzone przez WZC 03 czerwca 2019 r. Sprawozdanie Finansowe zostało złożone do KRS i Urzędu Skarbowego.
- c) Rozliczenie roczne oraz informacja o stanie sald kont rozliczeniowych mieszkań na dzień 28 lutego 2019 r. została doręczona Mieszkańcom w terminie do 31 marca 2019 r.
- d) Ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- e) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.

1. LOKALE MIESZKALNE

1. Przychody z lokali mieszkalnych wraz z funduszem remontowym w 2019 r. wyniosły 282 163,85 PLN brutto, w tym z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów została pobrana kwota 8 729,88 PLN, która po przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności zostanie zaliczona na poczet opłaty przekształceniowej.
2. Nadpłata na lokalach mieszkalnych wynosiła 20.149,63 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.
3. W marcu zostały sporządzone informacje o nowych stawkach opłat za lokale dla mieszkańców w oparciu o uchwalony w grudniu 2011 r. Regulamin Zasad Rozliczania Gospodarki Zasobami Lokalowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z późniejszymi zmianami oraz o Uchwałę Rady Nadzorczej nr 8/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2019 w zakresie zmian stawek opłat dla lokali mieszkalnych. Nowe opłaty za lokale obowiązywały od dnia 1 lipca 2019 r.

2. LOKALE UŻYTKOWE

1. Przychody z lokali użytkowych w 2019 r. wyniosły 1 555 009,06 PLN/brutto (940 739,80 PLN/netto), w tym przychody z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody, cyrkulacji ciepłej wody i wywozu nieczystości stałych.
2. Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiło 18.205,38 PLN (wynikało z opóźnionego uregulowania należności).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:
 - 2.531,33 PLN – zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.
4. Jak co roku Najemcy lokali użytkowych otrzymali pisma dotyczące waloryzacji czynszu najmu.
5. Ze względu na wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę lokalu LU6, początek roku przebiegał na pozyskaniu nowego najemcy. W marcu 2019 r. został przeprowadzony przetarg w wyniku, którego najemcą stała się firma GSM for you Wojciech Klita. W lokalu był prowadzony sklep i serwis telefonów GSM. W dniu 30 grudnia 2019 r. najemca wypowiedział umowę najmu



z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski,
- Instalacja videodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk,
- Windy oraz monitoring wizyjny – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław,
- Obsługa systemów informatycznych – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Usługi Kominiarskie Robert Płuciennik.
2. Pięcioletnia ogólnobudowlany przegląd budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.

AWARIE

1. Na kl. A mieszkaniec lokalu 31 nie będący członkiem spółdzielni zatkał szmatami podejścia do pionu łazienkowego idące z lokalu 35 pod stropem lokalu 31. Po rozmowach Zarządu z właścicielką lokalu 31 w trybie awarii została wymieniona część pionu kanalizacyjnego przebiegająca przez lokale 35 i 31. Praca została wykonana przez „Zakład Instalacji Sanitarnych i Robót Budowlanych” Adam Wąsowski.
2. Pozostałe drobne awarie były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Modernizacja instalacji domofonowej, montaż wideodomofonów w mieszkaniach oraz przerobienie systemu wejścia w bramie.
2. Wymiana wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych.
3. Wykończenie cokołów na klatkach schodowych przez montaż na nich listew.
4. Wykonanie profesjonalnego czyszczenie chodnika i glazury w bramie.
5. Zakup i montaż nowych stojaków na rowery.
6. Do PINB wpłynął wniosek o kontrolę zamontowanych balustrad na klatkach schodowych odnośnie spełnienia wymogów istniejącego prawa. Wszczęte zostało postępowanie administracyjne w tej sprawie, po przeprowadzeniu wizji lokalnej oraz zapoznaniu się z dokumentacją, PINB umorzył postępowanie administracyjne.



7. Rozpoczęto remont pralni i suszarni w klatce C części niskiej naszego budynku. W nieużywanych od wielu lat pomieszczeniach zaplanowano utworzenie Sali Konferencyjnej na potrzeby mieszkańców naszego budynku. Zgodnie z art. 71 ust 1 Ustawy Prawo budowlane podczas tego remontu nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zatem nie istnieje konieczność informowania Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Straży Pożarnej czy administracji architektoniczno – budowlanej o przedmiotowym remoncie. Równocześnie warunki techniczne pomieszczenia dopuszczają odbywanie w nim zebrań organów spółdzielni oraz spotkań z mieszkańcami w przypadku udziału w tych zebraniach bądź spotkaniach nie więcej niż 50 osób bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zezwoleń.

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WE WŁASNOŚĆ

Po uzupełnieniu dokumentacji z dniem 27-mym grudnia 2019 r. nasz budynek został uwidoczniiony w wykazie nieruchomości, które zostały przekształcone z mocy prawa i w odniesieniu do których wydane zostały zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Aktualnie oczekujemy na zaświadczenie z Urzędu Miasta.

STACJA TRAFI

Rozprawa apelacyjna została wyznaczona na 22-go stycznia 2020 roku.

PODWÓRKO

Po skutecznych działaniach Zarządu Wspólnota Mieszkaniowa Nowowiejska 5 przeniosła sporny szlaban równolegle do garaży natomiast odzyskany przez ZGN teren został wydzielony do wspólnego korzystania i objęty zakazem parkowania (strefa P.Poż.).

LUSTRACJA

Realizacja wniosków polustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa (Nowelizacja w 2017 r. Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) nie zostało dokonane wobec wykreślenia punktu z porządku obrad WZC odbywającego się 03-go czerwca 2019 r.

SPRAWY RÓŻNE

1. Nie została przedłużona umowa zawarta na czas określony z p. Adam Słowikiem pełniącym w Spółdzielni funkcję Administratora systemów informatycznych oraz koordynatora ds. Ochrony danych osobowych
2. Podpisana została umowa z firmą INSPEKTOR OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH CONSULTING JAROSŁAW FELIŃSKI. W trybie art. 37 RODO oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronię danych osobowych (Dz. U. 2018, poz. 1000 ze zm.). Zarząd wyznaczył na Inspektora Ochrony Danych Osobowych – Jarosława Felińskiego.
3. Podpisano umowę z firmą INFOTEX S.J. na ustawienie serwera danych i obsługę serwisową IT spółdzielni. Serwer danych umożliwiający zdalną pracę bez konieczności przenoszenia plików na prywatne komputery działa od grudnia 2019 roku.



4. Podpisano umowę z Panem Robertem Mielczarek na wykonanie oraz aktualizowanie statycznego, responsywnego serwisu internetowego (strona www) Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.
5. Podpisana została umowa z firmą Pol-Bog Wojciech Bogusław na bieżącą konserwację i naprawy instalacji elektrycznych w budynku.
6. Podpisano nowy tekst jednolity umowy z firmą ALHER Aleksandra Herman w zakresie administrowania budynkiem Spółdzielni.

PODSUMOWANIE

Rok 2019 był kolejnym dobrym rokiem w S.M. „POLNA”, w zakresie ekonomiczno – finansowym i gospodarczym. Działalność gospodarcza Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała wynik finansowy dodatni – 465 265,34 PLN.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

Zarząd S.M. „POLNA”

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratyński

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2020

WSTĘP

Dnia 13 marca 2020 r., na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego COVID-19 w okresie od dnia 14 marca 2020 r. do odwołania. Sytuacja spowodowała konieczność natychmiastowych reakcji na zaistniałą sytuację i wprowadzenie koniecznych zmian.

W pierwszej kolejności Zarząd podjął działania zmierzające do ochrony mieszkańców i pracowników przed wirusem. I tak :

1. Na wszystkich klatkach schodowych przy drzwiach zostały zamontowane automatyczne dyspensery z płynem dezynfekującym do rąk. Wszystkie klawiatury domofonów, klawiatury i poręcze w windach oraz poręcze na klatkach schodowych były dezynfekowane minimum 3 razy dziennie.
2. Zakupiono bezpośrednio u producenta (firmy ORLEN) środki do dezynfekcji rąk i powierzchni w ilości zabezpieczającej potrzeby Spółdzielni.
3. Wprowadzono program pomocy w robieniu zakupów artykułów spożywczych, leków dla naszych seniorów.
4. Zakupiono i rozprowadzono pośród mieszkańców atestowane maseczki ochronne wielorazowego użytku.
5. **W oparciu o ustawy tarczy COVID-19 Zarząd zdecydował o nie zwoływaniu tradycyjnego WZC w Spółdzielni do czasu odwołania stanu epidemii oraz stanu zagrożenia epidemiologicznego.**

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. ZARZĄD

Skład Zarządu:

- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019 r. był omówiony w sprawozdaniu za 2019 rok i nie zmienił się w 2020 roku.



2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,
- Pomoc w administracji – Grażyna Grabowska (Umowa Zlecenie) do marca 2020 r.

Od kwietnia 2020 prace jakie wykonywała Pani Grabowska zostały rozdzielone pomiędzy Panią Herman i księgowość.

3. KSIĘGOWOŚĆ

Zgodnie z wolą członków od stycznia 2020 roku księgowość wróciła do siedziby Spółdzielni łącznie z dyżurami księgowej, które odbywają się w każdą środę w godzinach 18.00 – 19.00.

Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Przywrócona została pełna funkcjonalność posiadanego przez Spółdzielnię oprogramowania księgowo-czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo dokupiony został o moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

4. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska
2. Ochrona danych osobowych RODO – Profesor Jarosław Feliński
3. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska. – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na 31 grudnia 2020 r., Spółdzielnia zrzeszała 77 członków.

W 2020 r. żaden lokal nie został wyodrębniony/uwłaszczony. W sumie w budynku mamy wyodrębnione 43 lokale.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2020 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2020 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2019 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego do dnia 31 marca 2020 roku.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

- b) Sprawozdanie Finansowe za 2019 rok (bilans, rachunek zysków i strat wraz z informacją dodatkową), oraz przeznaczenie nadwyżki bilansowej zostały zatwierdzone przez WZC poprzez głosowanie na piśmie uchwał WZC w dniu 29-go września 2020 r. Sprawozdanie Finansowe zostało złożone do KRS.
- c) Wykonanie Planu za rok 2019 (uchwała Zarządu nr 21/2020) oraz Plan Finansowy na rok 2020 (uchwała Zarządu nr 19/2020) zostały przyjęte przez Zarząd i przekazane do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
- d) Rozliczenie roczne mieszkań na dzień 28 lutego 2019 r. została doręczona Mieszkańcom w terminie do 31 marca 2019 r.
- e) Ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- f) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.

1. LOKALE MIESZKALNE

- 1. Przychody z lokali mieszkalnych oraz lokalu użytkowego LU-1 będącego własnością członka spółdzielni wraz z funduszem remontowym w 2020 r. wyniosły 380.709,64 PLN brutto, w tym z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów została pobrana kwota 9 241,32 PLN, która po przekształceniu użytkownika wieczystego w prawo własności zostanie zaliczona na poczet opłaty przekształceniowej.
- 2. Nadpłata na lokalach mieszkalnych wynosiła 25.551,02 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.
- 3. Przeprowadzona została szczegółowa analiza zapotrzebowania na energię cieplną do potrzeb centralnego ogrzewania. Analiza oparta na dokumentacji technicznej wykazała, że 63% energii cieplnej centralnego ogrzewania wykorzystywana jest przez lokale mieszkalne, 20% przez lokale usługowo-handlowe a pozostałe 17% na potrzeby pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych. Na podstawie przeprowadzonej analizy został zmodyfikowany Regulaminu GZM (uchwała Rady Nadzorczej 5/2020) a tym samym od lipca 2020 roku obniżona została opłata wnoszona przez właścicieli z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych o 0,50 zł/m² (z 2,20 do 1,70) oraz zmieniono powierzchnię od, której jest ona naliczana z powierzchni mieszkania i pomieszczenia przynależnego (piwnicy) na powierzchnię samego mieszkania.
- 4. W marcu zostały sporządzone informacje o nowych stawkach opłat za lokale dla mieszkańców w oparciu o uchwalony w lutym 2020 r. Regulamin Zasad Rozliczania Gospodarki Zasobami Lokalowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z późniejszymi zmianami oraz o Uchwałę Rady Nadzorczej nr 11/2020 z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na rok 2020. Nowe opłaty za lokale obowiązywały od dnia 1 lipca 2020 r.

2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja związana z pandemią COVID-19 znacząco dotknęła również naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej w celu utrzymania najemców lokali użytkowych w okresie pandemii obniżył najemcom

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



czynsze najmu. Wysokość obniżki i jej czas obowiązywania uzależniony był od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności.

Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiążali, za zgodą Zarządu, umowy najmu lokalu.

Zarząd mimo trwającej pandemii przeprowadził postępowania przetargowe i bez problemów pozyskał nowych najemców tym samym minimalizując „straty” Spółdzielni jakie wynikały z braku najemców lokali.

1. Przychody z lokali użytkowych, bez lokalu LU-1 stanowiącego własność członka spółdzielni, w 2020 r. wyniosły 838 024,75 PLN/brutto (co stanowi 73% planowanych na 2020 rok przychodów), w tym przychody z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody, cyrkulacji ciepłej wody i wywozu nieczystości stałych.
2. Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło 45.264,32 PLN (wynikało z opóźnionego uregulowania należności).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:
2.359,17 PLN – zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Intrologatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.
4. Jak co roku Najemcy lokali użytkowych otrzymali pisma dotyczące waloryzacji czynszu najmu.

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.
- Instalacja wideodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław.
- Obsługa systemów informatycznych oraz monitoring wizyjny – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Zakład Usług Kominarskich Mirosław Antos.
2. Pięcioletnia ogólnobudowlany przegląd budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Ppoż. Michał Przychodźki.



STACJA TRAFO

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt II C 673/13 zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że zasądził od Innogy Stoen Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” z siedzibą w Warszawie kwotę 21960 (dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 września 2013 r. do dnia zapłaty.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w 80% kosztami postępowania została obciążona Spółdzielnia. Referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie postanowił zasądzić od Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” na rzecz Innogy kwotę 7717 zł (siedem tysięcy siedemset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji oraz kwotę 1314 zł (jeden tysiąc trzysta czternaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Ponadto nakazał pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” na rzecz Skarbu Państwa kwotę 12.524,47 zł (dwanaście tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote 47/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Dla Spółdzielni w przedmiocie postępowanie nie była istotna zasądzona kwota lecz jednoznaczne stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny iż na tle okoliczności tej sprawy nie doszło jednak do zasiedzenia, ze skutkiem na 28 maja 2000 r., służebności gruntowej przez Innogy. Tym samym potwierdzone zostało prawo własności gruntów pod stacją trafo na rzecz naszej Spółdzielni.

Aktualnie Spółdzielnia zawiaduje Innogy do zawarcia ugody w zakresie określenia warunków użytkowania gruntów będących naszą własnością i zawarcia stosownej umowy. Ze względu na trwającą pandemię sprawa nie została zakończona.

AWARIE

1. W dniu 24 sierpnia 2020 r. o godzinie 6:00 p. Małgorzata Książek najemczynie lokalu usługowego LU3, w którym prowadzony jest sklep z pieczywem, poinformowała Członka Zarządu p. Andrzeja Boratyńskiego o wylewającej się z lokalu użytkowego LU4 (salon z alkoholem) przez drzwi wejściowe do lokalu wodzie. Niezwłocznie zakręcono zawory podpionowe centralnego ogrzewania oraz wody zimnej i ciepłej. Administratorka nieruchomości p. Aleksandra Herman bezzwłocznie o zaistniałej sytuacji poinformowała p. Monikę Marczak, współwłaścicielkę firmy pod nazwą „AGA II” s.c. Agata Modrzejewska, Monika Marczak, która to jest najemcą lokalu LU4. Pracownik najemcy lokalu LU4 przyjechał w okolicach godziny 8:00. Po otwarciu lokalu pracownica sklepu, Administratorka nieruchomości p. Aleksandra Herman, Członek Zarządu p. Andrzej Boratyński oraz p. Zbigniew Gałązka stwierdzili, że przyczyną zalania lokalu jest nieszczelność wężyka wody zimnej, który znajdował się w szafce pod umywalką. Po stwierdzeniu przyczyny zalania lokalu została ona przedstawiona telefonicznie p. Monice Marczak. W wyniku uszkodzenia ww. wężyka zalane zostały piwnice. Zarząd zdecydował o skorzystaniu z usług firmy zajmującej się profesjonalnym osuszaniem i ozonowaniem pomieszczeń po zalaniach. Szkada została zgłoszona do ubezpieczyciela najemcy lokalu LU4 i jest w trakcie rozpatrywania.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



2. Pozostałe drobne awarie były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Wykonano profesjonalne czyszczenie chodnika i glazury w bramie.
2. Zakupiono i zamontowano nowe stojaki na rowery.
3. Wykonana została aktualizacja projektu i kosztorysów remontu balkonów w części niskiej budynku. Ze względu na pandemię COVID-19 prace nad wykonaniem remontu zostały wstrzymane.
4. Wyremontowane zostały wszystkie pomieszczenia suszarni w cz. niskiej budynku.
5. Wymieniono drzwi od strony podwórka do dwóch lokali użytkowych.
6. Wykonano naprawę opierzenia kominów na dachu części wysokiej i niskiej budynku oraz zamontowano nowe wyłazy dachowe.
7. Udrożniono wentylację grawitacyjną w piwnicach. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie udało się udrożnić kanału wentylacyjnego w zsypie klatki A. Sprawa jest trakcie realizacji.

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WE WŁASNOŚĆ

04-go czerwca 2020 Spółdzielnia otrzymała Zaświadczenie, że prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności z dniem 01 stycznia 2019 roku.

Zarząd złożył zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie 99% bonifikaty oraz z wnioskiem o przebiegowanie wpłat dokonanych od dnia 01 stycznia 2019 roku.

LUSTRACJA

Realizacja wniosków polustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa (Nowelizacja w 2017 r. Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) nie zostało dokonane wobec braku możliwości zwołania tradycyjnego WZC ze względu na ograniczenia wprowadzone przez Rząd w związku z trwającą pandemią COVID-19.

W dniach 25.09 – 16.11.2020 została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za lata 2017 – 2019.

Protokół z lustracji oraz list polustracyjny są dostępne na stronie internetowej spółdzielni.



FOTOWOLTAIKA

Rozstrzygnięte zostało postępowanie przetargowe na wykonawcę instalacji fotowoltaicznych. W dniu 1 kwietnia 2020 Zarząd złożył wniosek do Prezydenta m.st. Warszawy (Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej) o udzielenie dotacji na realizację inwestycji polegających na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej. Niestety w dniu 25 sierpnia otrzymaliśmy z Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej informację, że w związku z wyczerpaniem limitu środków w budżecie Miasta na rok 2020 r nie otrzymamy dotacji. Równocześnie Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej poinformował nas, że od 1 września 2020 r. przyjmowane będą wnioski na 2021 rok.

Tym samym Zarząd wstrzymał inwestycję i 1 września 2020 ponownie złożył wnioski o dotacje oddzielnie dla instalacji montowanej na części wysokiej i niskiej.

Aktualnie z rozpoczęciem inwestycji oczekujemy na decyzję Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej w kwestii złożonych wniosków.

SPRAWY RÓŻNE

1. Od stycznia 2020 roku funkcjonuje strona internetowa spółdzielni www.polna54.pl.
2. Od marca 2020 roku mieszkańcy mają za pośrednictwem internetowej platformy S-Net dostęp do swoich kont księgowych.
3. W czerwcu 2020 r. została oddana do użytkowania Sala konferencyjna wraz z pomieszczeniem socjalnym oraz wc znajdujące się w Klatce C na VII piętrze. Z Sali, zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą Regulaminem, mogą korzystać Członkowie Spółdzielni.
4. W czerwcu 2020 r. została oddana do użytkowania rowerownia znajdująca się w klatce B na XII piętrze. Zasady korzystania ze wszystkich rowerowni oraz stojaka na rowery znajdującego się w bramie reguluje Regulamin Korzystania z rowerowni i stojaka na rowery przyjęty przez Radę Nadzorczą w czerwcu 2020 r.
5. W związku z pandemią koronawirusa COVID-19, w trosce o naszych mieszkańców zostały zakupione o rozdystrybuowane maseczki wielokrotnego użytku, zakupione i zainstalowane przy wejściach do klatek schodowych i wiaty śmietnikowej dozowniki z płynem antybakteryjnym oraz został zakupiony sprzęt umożliwiający odkażanie powierzchni klatek schodowych.

INFORMACJE ZARZĄDU O REALIZACJI WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW W DNIU 03.06.2019

Podczas obrad WZC do komisji wnioskowej zostały złożone wnioski przez:

1. Aleksander Olearczyk
2. Dorota Kięsznia



3. Anna Krzycka
4. Zofia Hajduk-Szafrańska
5. Sławomir Szafrański

Ad. 1: Wniosek Pana A. Olearczyka został rozpatrzony w 2019 roku.

Ad. 2: Wniosek Pani D. Kięsznia został uwzględniony w planie finansowym na rok 2020.

Ad. 3: Wniosek Pani A. Krzyckiej jest aktualnie procedowany.

Ad. 4: Wniosek Pani Z. Hajduk-Szafrańskiej jest w trakcie realizacji.

Ad. 5: Wniosek Pana S. Szafrańskiego został zrealizowany.

PODSUMOWANIE

Rok 2020 był trudnym, ze względu na pandemię COVID-19, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego w zakresie ekonomiczno-finansowym i gospodarczym zakończył się dobrze. Działalność gospodarcza Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała wynik finansowy dodatni w wysokości 386 996,37 PLN.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

Zarząd S.M. „POLNA”

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2021

WSTĘP

Przez cały 2021 rok na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obowiązywał stan zagrożenia epidemicznego COVID-19. Sytuacja powodowała konieczność natychmiastowych reakcji na dynamicznie zmieniającą się sytuację i wprowadzenie koniecznych zmian.

W pierwszej kolejności Zarząd kontynuował działania zmierzające do ochrony mieszkańców i pracowników przed wirusem. I tak :

1. Na bieżąco uzupełniany był w dyspenserach płyn dezynfekującym do rąk. Wszystkie klawiatury domofonów, klawiatury i poręcze w windach oraz poręcze na klatkach schodowych do I p. oraz na łącznikach był codziennie dezynfekowane.
2. Teren Spółdzielni (klatki chodowe, windy, pomieszczenia wspólne) został oznakowany koniecznością zakrywania nosa i ust podczas przebywania w tych pomieszczeniach.
3. Uzupełniono stan środków do dezynfekcji rąk i powierzchni w ilości zabezpieczającej bieżące potrzeby Spółdzielni.
4. Kontynuowano program pomocy w robieniu zakupów artykułów spożywczych i leków dla naszych seniorów.
5. Zakupiono i rozprowadzono pośród mieszkańców atestowane medyczne maseczki ochronne jednorazowego użytku.
6. **W oparciu o ustawy tarczy COVID-19 Zarząd zdecydował o nie zwoływaniu tradycyjnego WZC w Spółdzielni do czasu odwołania stanu epidemii oraz stanu zagrożenia epidemiologicznego.**

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. ZARZĄD

Skład Zarządu:

- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019 r. był omówiony w sprawozdaniu za 2019 rok i nie zmienił się w 2021 roku.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,

3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Księgowość i obsługa kont mieszkańców prowadzona jest przez oprogramowanie księgowo-czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo funkcjonuje moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

4. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska
2. Ochrona danych osobowych RODO –Profesor Jarosław Feliński
3. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska. – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2021 r., Spółdzielnia zrzeszała 81 członków.

W 2021 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie w budynku mamy wyodrębnionych 46 lokali.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2021 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2021 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2020 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego do dnia 31 marca 2020 roku.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2020 (uchwała Zarządu nr 09/2021) oraz Plan Gospodarczo Finansowy na rok 2021 (uchwała Zarządu nr 08/2021) zostały przyjęte przez Zarząd i przekazane do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
- c) Ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- d) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ -19⁰⁰



1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych wraz z funduszem remontowym w 2021 r. wyniosły 292.737,20 PLN brutto.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. wynosiły 15.564,24 PLN. W przypadku 5-ciu lokali wysokość zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznego czynszu. Sprawy są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.
3. Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 43.903,37 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.

2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja związana z pandemią COVID-19 znacząco dotknęła również naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej w celu utrzymania najemców lokali użytkowych w okresie pandemii obniżał najemcom dotkniętym pandemią czynsze najmu. Wysokość obniżki i jej czas obowiązywania uzależniony był od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności.

Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiązali, umowy najmu lokalu.

Mimo trwającej pandemii Zarząd przeprowadził postępowania przetargowe i pozyskał nowych najemców tym samym minimalizując „straty” Spółdzielni jakie wynikały z braku najemców lokali.

1. Wpływy ewidencjonowane z tytułu najmu lokali użytkowych, w 2021 r. wyniosły 957 186,83 PLN/brutto (co stanowi 78% planowanych na 2021 rok wpływów).
2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiły 37.338,35 PLN (w jednym przypadku zaległość przekracza wysokość miesięcznego czynszu).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:
2.359,17 PLN – zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.
4. Jak co roku Najemcy lokali użytkowych otrzymali pisma dotyczące waloryzacji czynszu najmu.

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.
- Instalacja wideodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław.
- Obsługa systemów informatycznych oraz monitoring wizyjny – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.



PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Zakład Usług Kominiarskich Mirosław Antos.
2. Ogólnobudowlany przegląd budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.

STACJA TRAFO

Ze względu na pandemię COVID-19 nie doszło do spotkania z Innogy. Na nasze wezwania firma nie reagowała natomiast w swoim piśmie z 08.12.2021 wyłącznie podtrzymała propozycje z 26.05.2020. W odpowiedzi na to pismo Spółdzielnia przesłała swoje ostateczne stanowisko w dniu 05.01.2022 w którym to przedstawiła Innogy warunki korzystania z zabudowania będącego własnością Spółdzielni a w przypadku ich nie zaakceptowania poinformowała iż złożyła żądanie bezzwłocznego zwrotu nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych.

Sprawa jest w toku.

AWARIE

1. W trakcie roku nie wystąpiły poważne awarie. Ewentualne drobne awarie były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Wykonany został projekt i kosztorys remontu piwnic.
2. Ze względu na pandemię COVID-19 prace nad wykonaniem remontu balkonów części niskiej zostały wstrzymane.
3. Wykonany został remont oraz modernizacja pomieszczeń administracji, archiwum oraz serwerowni.
4. Z zaplanowanej na 2021 rok wymiany pionów kanalizacyjnych wykonano prace we wszystkich lokalach klatki „C”. Cała część niska budynku ma wymienione wszystkie pionów kanalizacyjne na wykonane z PVC. Wymienione zostały również newralgiczne, będące w złym stanie, odprowadzenia poziome od pionów znajdujące się w piwnicach.
Ze względu na kolejne fale pandemii wymianę pionów w klatce „A” odłożono na 2022 rok.
5. Wykonana została wymiana uszczelek we wszystkich oknach administracyjnych (klatki schodowe, pomieszczenia wspólne). Podczas wymiany przeprowadzono konserwacje, smarowanie i regulacje mechanizmów obwiedniowych w oknach.
6. Poza zaplanowanymi na 2021 rok remontami przeprowadzono wymianę fragmentów instalacji CO w lokalach mieszkalnych, podłączono do instalacji wideodomofonowej lokale, które zostały pominięte podczas remontu tej instalacji oraz wymieniono posadzki w windach na przemysłowe wykładziny winylowe.



LUSTRACJA

Realizacja wniosków po lustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa nie zostało dokonane wobec braku możliwości zwołania tradycyjnego WZC wynikającą z ograniczeń wprowadzonych przez Rząd w związku z trwającą pandemią COVID-19.
- Trwają prace nad uzupełnieniem dokumentacji księgowej za lata 2017 – 2019 o ewidencję analityczną.

FOTOWOLTAIKA

W dniu 1 maja 2021 rozpoczęto instalowanie paneli fotowoltaicznych na naszych dachach. Prace zostały zakończone 29 września 2021. Podłączenie instalacji do sieci energetycznej nastąpiło 19 października 2021 r. Od tego dnia Spółdzielnia stała się tzw. prosumentem (producentem energii elektrycznej). Efekt ekonomiczny instalacji będzie widoczny dopiero w 2022 roku.

Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska

Całkowity koszt inwestycji zamknął się kwotą 142 803,72 PLN/Brutto.

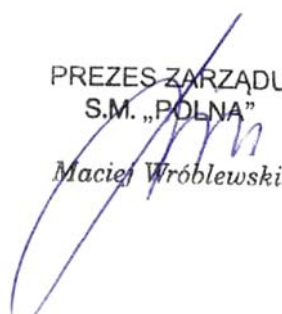
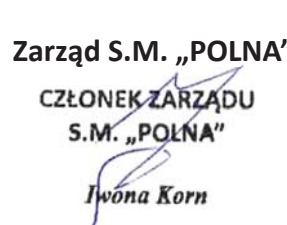
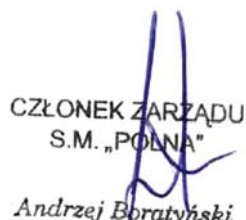
Z Biura Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej urzędu m.st. Warszawy otrzymaliśmy dotacje w łącznej wysokości 28 700,00 PLN.

PODSUMOWANIE

Rok 2021 był trudnym, ze względu na pandemię COVID-19, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego Spółdzielnia podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 260 887,43 PLN.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

 PREZES ZARZĄDU S.M. „POLNA” <i>Maciej Wróblewski</i>	 Zarząd S.M. „POLNA” CZŁONEK ZARZĄDU S.M. „POLNA” <i>Iwona Korn</i>	 CZŁONEK ZARZĄDU S.M. „POLNA” <i>Andrzej Boratyński</i>
---	---	---

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

**Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2022

WSTĘP

Do maja 2022 rok na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obowiązywał stan zagrożenia epidemicznego COVID-19. 24 lutego 2022 roku Rosja rozpoczęła pełnowymiarową inwazję na Ukrainę.

Oba wydarzenia miały znaczący wpływ na sytuację ekonomiczną i gospodarczą nie tylko w Polsce ale na całym świecie. Notowaliśmy gwałtowne wzrosty cen surowców, który miał znaczący wpływ na działalność naszych najemców. W tej sytuacji Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą, był zmuszony do natychmiastowych reakcji na dynamicznie zmieniającą się sytuację i wprowadzenie koniecznych zmian.

Zarząd, wzorem lat poprzednich, kontynuował działania zmierzające do ochrony mieszkańców i pracowników przed wirusem. I tak :

1. Na bieżąco uzupełniany był w dyspenserach płyn dezynfekującym do rąk. Wszystkie klawiatury domofonów, klawiatury i poręcze w windach oraz poręcze na klatkach schodowych do I p. oraz na łącznikach był codziennie dezynfekowane.
2. Teren Spółdzielni (klatki chodowe, windy, pomieszczenia wspólne) był oznakowany koniecznością zakrywania nosa i ust podczas przebywania w tych pomieszczeniach.
3. Uzupełniono stan środków do dezynfekcji rąk i powierzchni w ilości zabezpieczającej bieżące potrzeby Spółdzielni.
4. Kontynuowano program pomocy w robieniu zakupów artykułów spożywczych i leków dla naszych seniorów.
5. **W oparciu o zapisy ustawy tarczy COVID-19 nie odbyło się w 2022 roku sprawozdawcze WZC.**

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. ZARZĄD

Skład Zarządu:

- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019 r. był omówiony w sprawozdaniu za 2019 rok i nie zmienił się w 2022 roku.



2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,

3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Księgowość i obsługa kont mieszkańców prowadzona jest przez oprogramowanie księgowo-czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo funkcjonuje moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

4. OBSŁGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska
2. Ochrona danych osobowych RODO –Profesor Jarosław Feliński
3. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska. – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2022 r., Spółdzielnia zrzeszała 76 członków.

W 2022 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie na 31 grudnia 2022 roku w budynku mieliśmy 48 wyodrębnionych lokali.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2022 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2022 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2021 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2022 (uchwała Zarządu nr 06/2023) oraz Plan Gospodarczo Finansowy na rok 2023 (uchwała Zarządu nr 05/2023) zostały przyjęte przez Zarząd 27 lutego 2023 roku i przekazane do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Plan Gospodarczo finansowy na 2023 rok został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr. 03/2023 z 01/03/2023 roku.
- c) Ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- d) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.



1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych w 2022 r. (wraz z funduszem remontowym) wyniosły 376 947,34 PLN brutto.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 22 003,46 PLN. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.
3. Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 29 672,43 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.

Przez cały 2022 rok Zarząd monitorował jak zmiany cen wpływają na wysokość stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych. Ze względu na gwałtowny wzrost cen energii elektrycznej zużywanej na potrzeby wind (licznik bez fotowoltaiki) od 1-go lipca podwyższenie o 51% uległa opłata za windy (wzrost ceny en. el. w okresie 01.01.2022 – 01.08.2022 – 229%). W tym samym okresie, mimo wzrost cen energii elektrycznej stawka z tytułu energii elektrycznej cz. wspólnych została zmniejszona o 25%.

Dodatkowo od 1-go lipca 2022 r, uchwałą Rady Nadzorczej, zlikwidowana została opłata na fundusz remontowy.

2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja związana z pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie znacząco dotknęła również naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, w celu utrzymania najemców lokali użytkowych, podejmował negocjacje z najemcami odnośnie wysokości czynszów najmu. Stosowane stawki były uzależnione od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności.

Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiązali, umowy najmu lokalu.

Mimo trwającej pandemii Zarząd przeprowadził postępowania przetargowe i pozyskał nowych najemców tym samym minimalizując „straty” Spółdzielni jakie wynikały z braku najemców lokali.

1. Wpływy ewidencjonowane z tytułu najmu lokali użytkowych, w 2022 r. wyniosły 1 022 689,07 PLN/brutto (co stanowi 83% planowanych na 2022 rok wpływów).
2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiły 74.414,38 PLN (w jednym przypadku sprawa zaległości została skierowana do postępowania sądowego).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:
2.211,06 PLN – zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.
4. Jak co roku Najemcy lokali użytkowych otrzymali pisma dotyczące waloryzacji czynszu najmu.

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

- Instalacja wideodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław.
- Obsługa systemów informatycznych oraz monitoring wizyjny – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Zakład Usług Kominarskich Mirosław Antos.
2. Coroczny przegląd stanu budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.
4. W październiku 2022 roku firma Pol-Bog Wojciech Bogusław wykonała pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej. Swoim zakresem przegląd uwzględniał wszystkie pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez naszych mieszkańców oraz wszystkie lokale mieszkalne. Każdy z właścicieli lokali mieszkalnych otrzymał wymagany prawem budowlanym raport z przeprowadzonego przeglądu.

STACJA TRAFI

W dniu 05.01.2022 przez kancelarie Battara Bartoszek Kuliński zostało skierowane pismo ,w którym Spółdzielnia to przedstawiła Innogy warunki korzystania z zabudowania będącego własnością Spółdzielni a w przypadku ich nie zaakceptowania zażądała bezzwłocznego zwrotu nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych. Na złożone pismo i żądanie Innogy nie odpowiedziało.

Następnie w dniu 22.03.2022 skierowane zostało kolejne pismo z żądaniem wydania nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych wyznaczają Innogy termin 14 dni na spełnienie żądania. Dodatkowo firma Innogy została zawiadana do zapłaty kwoty 43 543,23 PLN z tytułu bezumownego korzystania ze stacji transformatorowej.

Ponieważ na to pismo również nie otrzymaliśmy jakiegokolwiek odpowiedzi sprawa jest w trakcie kierowania do postępowania sądowego.

AWARIE

1. W trakcie roku nie wystąpiły poważne awarie. Ewentualne drobne awarie były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Ze względu na pandemię COVID-19 i wojnę w Ukrainie planowany remont balkonów części niskiej nie

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰

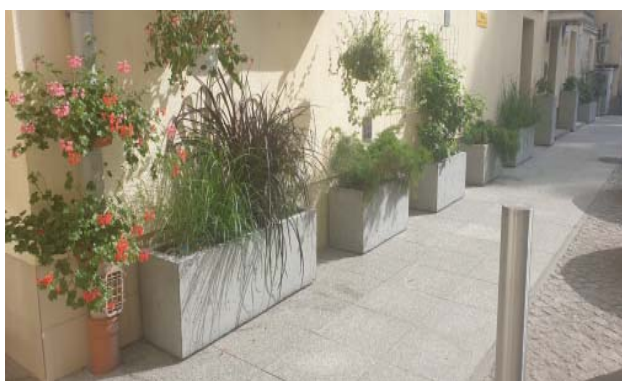


został wykonany (brak ofert).

2. Zakończono wymianę pionów kanalizacyjnych. Cały budynek ma wymienione wszystkie piony kanalizacyjne na wykonane z PVC. Wymienione zostały również newralgiczne, będące w złym stanie, odprowadzenia poziome od pionów znajdujące się w piwnicach.
3. Dla „rowerzystów” w rowerowni na XII p zamontowano nowe stojaki na rowery natomiast w bramie zainstalowana została stacja serwisowa dla rowerów.



4. W częściach wspólnych żarówki rtęciowe zostały wymienione na żarówki LED.
5. W ramach prac modernizacyjnych dokonano rewitalizacji zieleni na naszym podwórku. Różnorodne plastikowe donice zostały zamienione jednakowe wykonane z solidnego betonu architektonicznego, uzupełniono nasadzenia roślinności, zamontowano specjalistyczne kratki dla roślin pnących aby ich korzenie nie niszczyły elewacji. Dodatkowo zamontowano ławeczkę o którą od pewnego czasu prosili nasi seniorzy.



6. Jesienią zmodernizowano oświetlenie ternu zewnętrznego. Istniejące metalohalogenkowe lampy zostały wymienione na naświetlacze LED. Zainstalowanie lamp LED prawie dwukrotnie zwiększyło strumień świetlny jakim oświetlamy teren zewnętrzny (z 50.000 lm do 99.000 lm) oraz zmniejszyło zapotrzebowane na energię elektryczną z 1000 do 800 kWh rocznie. Ponieważ oświetlenie zewnętrzne obsługiwane jest przez naszą instalację fotowoltaiczną dokonane modyfikacje nie wpłyną na wysokość opłaty z tytułu energii elektrycznej części wspólnych.



ENERGIA ELEKTRYCZNA - FOTOWOLTAIKA

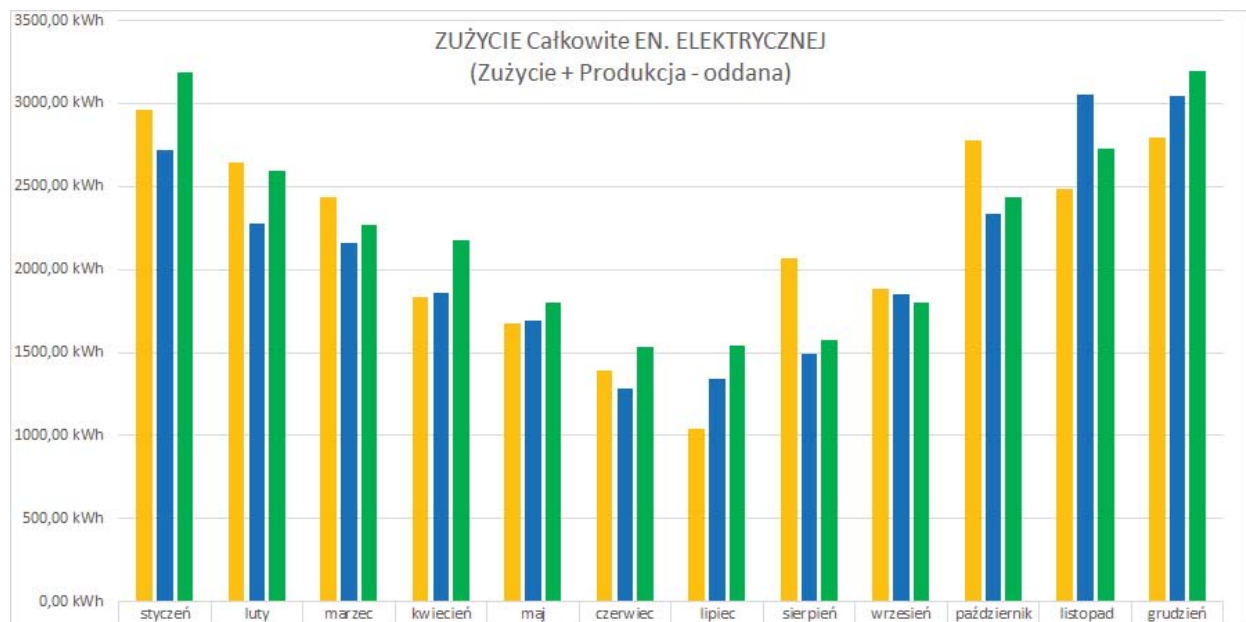
W bieżącym roku nasze instalacje fotowoltaiczne wyprodukowały łącznie 20 378 kWh natomiast do sieci wprowadziliśmy 14 377 kWh. Pozostała wyprodukowana energia została zużyta na potrzeby własne.

Ze względu na wojnę w Ukrainie i sankcje nakładane na Rosję rok 2022 skutkowało gwałtownymi zmianami cen energii elektrycznej. W okresie od stycznia do grudnia roku ceny energii elektrycznej wzrosły z **0,526 PLN/kWh** do **2,5335 PLN/kWh** do daje wzrost w skali roku o **382%**.

Całkowity koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia cz. wspólnych i hydrowężła wyniósł **17 937,13 PLN/Brutto**. Uwzględniając zmiany cen całkowity koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i hydrowężła bez instalacji fotowoltaicznych wyniósł by **51 143,34**. Tak też już pierwszy rok korzystania z inwestycji przyniósł nam oszczędność w wysokości **33 206,21 PLN** co pokrywa 29% poniesionych kosztów inwestycji.

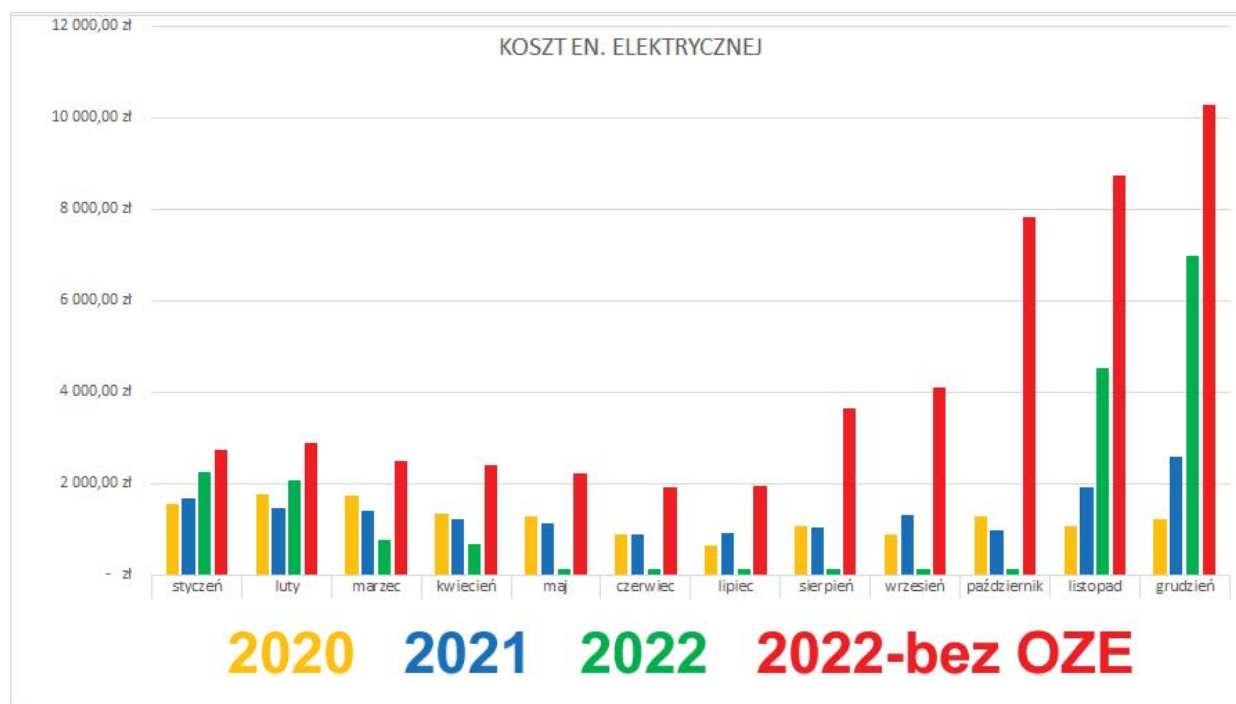
Niestety energia na potrzeby wind nie jest obsługiwana przez instalacje fotowoltaiczną. W 2022 roku, mimo nie zmienionego w stosunku do lat poprzednich zużycia, koszt energii wzrósł o 169% z 3 500,00 zł w 2021 roku do prawie 8 700,00 zł w 2022 roku. Spowodowało to, że w pozycji „dźwigi” rozliczenia zaliczek wnoszonych w 2022 roku będą dopłaty. Tych kosztów nie możemy rozliczyć z nadwyżki bilansowej.

Porównanie zużycia energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.





Porównanie kosztów energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.



Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska.

ENERGIA CIEPLNA

W styczniu 2022 została podpisana z firmą Veolia Energia Warszawa S.A. umowa BES-4/HSU/0006/2022 na wdrożenie przez Operatora Usługi w ramach której Operator będzie podejmował działania w celu ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej w Zasobach Budynków naszej Spółdzielni. W trakcie roku Operator dokonał montażu urządzeń telemetrycznych do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów cieplnych i z dniem 01.09.2023 została uruchomiona usługa zarządzania energią BSE.

Wprowadzony system przewiduje zmniejszenie zużycia ciepła docelowego do bazowego o minimum 10%. W 2022 roku ceny ciepła był zamrożone a od początku okresu grzewczego działa usługa BSE koszty ciepła są niższe od planowanych o 17%.

Zgodnie z załączonymi do sprawozdania raportami zarządzania energią za okres wrzesień 2022 - listopad 2022 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej oszczędność 27,6 % (oszczędność energii 46,3 GJ = 2949 PLN,
- Dla części wysokiej oszczędność 25,9 % (oszczędność energii 85,1 GJ = 5419 PL,
- **Dla budynku oszczędność 26,5 % (oszczędność energii 131,4 GJ = 8368 PLN**

Niestety zamrożenie cen energii cieplnej obowiązywało tylko do końca 2022 roku i od stycznia 2023 nastąpił wzrost ceny energii za ciepło z 37,02 PLN/GJ do 87,08 PLN/GJ (wzrost o 168%) oraz ceny za moc zamówioną z 4 376,69 PLN/MW do 6 676,73 MW (wzrost o 61%). Zwiększyły się również pozostałe składowe kosztów energii cieplnej (usługa przesyłowa zmienna za ciepło i moc zamówioną) o 35%.



LUSTRACJA

Realizacja wniosków po lustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa nie zostało dokonane wobec braku możliwości zwołania tradycyjnego WZC wynikającą z ograniczeń wprowadzonych przez Rząd w związku z trwającą pandemią i zagrożeniem epidemiologicznym COVID-19.

PODSUMOWANIE

Rok 2022 był trudnym, ze względu na pandemię COVID-19 oraz wojnę w Ukrainie, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 389.886,46 PLN.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

Zarząd S.M. „POLNA”

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 2019 - 2022.**



Informacje o działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w latach 2019 - 2022

WSTĘP

Okres 2019 – 2022 nie był łatwym okresem w historii naszej Spółdzielni.

Od marca 2020 do maja 2022 roku na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obowiązywał stan epidemii COVID-19. Z tego też powodu wprowadzony został całkowity Lock-down z zakazem przemieszczania się. Skutki ekonomiczne odczuwamy do dnia dzisiejszego.

Dodatkowo 24 lutego 2022 roku Rosja rozpoczęła pełnowymiarową inwazję na Ukrainę. Spowodowało to istotne dla wszystkich, w tym dla Spółdzielni, konsekwencje ekonomiczne.

Mimo tak wyjątkowych w historii naszej spółdzielni czasów Zarząd z pomocą Rady Nadzorczej był w stanie zapanować nad sytuacją podejmując działania mające na celu zminimalizowanie zagrożeń epidemiologicznych jak i skutków wynikających z kryzysu ekonomicznego i znacznego wzrostu cen energii.

COVID-19

Od początku pandemii Zarząd podejmował działania zmierzające do ochrony mieszkańców i pracowników przed wirusem SarsCOV-2. I tak w okresie pandemii:

1. Na wszystkich klatkach schodowych przy drzwiach funkcjonowały automatyczne a przy wiacie śmietnikowej ręczne dyspensery z płynem do dezynfekcji rąk. Wszystkie klawiatury domofonów, klawiatury i poręcze w windach oraz poręcze na klatkach schodowych były dezynfekowane minimum 3 razy dziennie a po odwołaniu pandemii nadal są dezynfekowane codziennie.
2. Zakupiono bezpośrednio u producenta (firmy ORLEN) środki do dezynfekcji rąk i powierzchni w ilości zabezpieczającej potrzeby Spółdzielni.
3. Utrzymywano program pomocy w robieniu zakupów dla naszych seniorów.
4. Zakupiono i rozprowadzono pośród mieszkańców atestowane maseczki ochronne wielorazowego użytku a następnie atestowane maseczki jednorazowe.
5. **W oparciu o ustawy tarczy COVID-19 Zarząd nie zwoływał tradycyjnego WZC w Spółdzielni.**

Dzięki dokonanej modernizacji systemów informatycznych spółdzielni organy spółdzielni mogły pracować mając zdalny dostęp do serwera i oprogramowania spółdzielni.

Przedłużająca się sytuacja z zakazem działalności dla naszych najemców spowodowała konieczność podejmowania decyzji niezbędnych do utrzymania najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, w celu utrzymania najemców lokali użytkowych w okresie pandemii, obniżał niektórym najemcom czynsze najmu. Ich wysokość i czas obowiązywania uzależnione były od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności. Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiązali, za zgodą Zarządu, umowy najmu lokalu.

Mimo trwającej pandemii Zarząd przeprowadził postępowania przetargowe i pozyskał nowych najemców tym samym minimalizując „straty” Spółdzielni.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: *poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰*

Zarząd: *środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰*



SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. SKŁAD ZARZĄDU

- Elżbieta Giemza – Prezes Zarządu do dnia 13-09-2019 r.
- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu od dnia 13-09-2019 r.
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,
- Pomoc w administracji – Grażyna Grabowska (Umowa Zlecenie do kwietnia 2020 r.).
- obsługa serwisowa IT spółdzielni - INFOTEX S.J.
- Inspektor Ochrony Danych Osobowych – Jarosław Feliński
- Strona www Spółdzielni – Robert Mielczarek

3. KSIĘGOWOŚĆ

Do końca 2019 roku księgowość prowadziła firma CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. Umowa z tą firmą została rozwiązana w dniu 27-09-2019 z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Od stycznia 2020 roku, zgodnie z wolą członków wyrażoną na WZC w czerwcu 2019 roku, księgowość wróciła do siedziby Spółdzielni łącznie z dyżurami księgowej, które odbywają się w każdą środę w godzinach 18.00 – 19.00. Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Przywrócona została pełna funkcjonalność posiadanego przez Spółdzielnie oprogramowania księgowo-czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo dokupiony został o moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

4. OBSŁGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska
2. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska. – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński

5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka.

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na 31 grudnia 2019 r., Spółdzielnia zrzeszała 75 członków. W budynku mieliśmy wyodrębnione 43 lokale. Taki sam stan utrzymał się do końca 2020 roku.

Na 31 grudnia 2021 r., Spółdzielnia zrzeszała 81 członków. W 2021 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie w budynku było wyodrębnionych 46 lokali.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



Na 31 grudnia 2022 r., Spółdzielnia zrzeszała 76 członków. W 2022 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie na 31 grudnia 2022 roku w budynku mieliśmy 48 wyodrębnionych lokali.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniach Finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” oraz Wykonaniach Planów Gospodarczo – Finansowych za poszczególne lata.

Na początku 2020 roku przeprowadzona została szczegółowa analiza zapotrzebowania na energię ciepłą do potrzeb centralnego ogrzewania. Analiza oparta na dokumentacji technicznej wykazała, że 63% energii cieplnej centralnego ogrzewania wykorzystywana jest przez lokale mieszkalne, 20% przez lokale usługowo-handlowe a pozostałe 17% na potrzeby pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych. Na podstawie przeprowadzonej analizy został zmodyfikowany Regulaminu GZL (uchwała Rady Nadzorczej 5/2020) a tym samym od lipca 2020 roku obniżona została opłata wnoszona przez właścicieli z tytułu centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych o 0,50 zł/m² (z 2,20 do 1,70) oraz zmieniono powierzchnię od, której jest ona naliczana z powierzchni mieszkania i pomieszczenia przynależnego (piwnicy) na powierzchnię samego mieszkania.

1. LOKALE MIESZKALNE

1) Przychody z lokali mieszkalnych wraz z funduszem remontowym wyniosły:

- a) W 2019 r. 282 163,85 PLN brutto.
- b) W 2020 r. 380.709,64 PLN brutto.
- c) W 2021 r. 292.737,20 PLN brutto.
- d) W 2022 r. 376.947,34 PLN brutto

2) Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych wynosiła:

- a) W 2019 r. 20.149,63 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.
- b) W 2020 r. 25.551,02 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.
- c) W 2021 r. 43.903,37 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.
- d) W 2022 r. 29.672,43 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.

2. LOKALE UŻYTKOWE

1) Przychody z lokali użytkowych wyniosły:

- a) W 2019 r. 1 155 009,06 PLN brutto.
- b) W 2020 r. 838 024,75 PLN brutto.
- c) W 2021 r. 957 186,83 PLN brutto.
- d) W 2022 r. 1 022 689,07 PLN brutto



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

- 2) Zadłużenie lokali użytkowych wynosiło:
- a) na dzień 31 grudnia 2019 r. 18.205,38 PLN.
 - b) na dzień 31 grudnia 2020 r. 45.264,32 PLN
 - c) na dzień 31 grudnia 2021 r. 37.338,35 PLN
 - d) na dzień 31 grudnia 2022 r. 74.414,38 PLN

3) Zadłużenie z lat poprzednich:

- a) 2019 rok - 2.531,33 PLN
- b) 2020 rok - 2.359,17 PLN
- c) 2021 rok - 2.359,17 PLN
- d) 2022 rok - 2.211,06 PLN

Jest to zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.

Od 2020 roku naliczanie opłat za lokal użytkowy LU-1, będący własnością członka spółdzielni, jest dokonywane zgodnie ze Statutem, Ustawą i regulaminem Zasad Rozliczania Gospodarki Zasobami Lokalowymi (GZL).

W okresie od 2001-2019 opłata za loka była wnoszona na podstawie „porozumienia” zawartego przez właściciela lokalu z Zarządem w wysokości „zryczałtowanej”. Wysokość ustalonej w porozumieniu stawki nie pokrywała rzeczywistych kosztów przypadających na ten lokal w tym okresie.

Analizując wyłącznie okres obejmujący lata 2012 – 2019 wpłaty do spółdzielni za ten lokal dokonywane na podstawie porozumienia wyniosły 310.580,16 zł natomiast koszty przypadające na ten lokal zgodnie ze Statutem, Ustawą i regulaminem zasad „GZL” wyniosły 506.698,25.

Deficyt w wysokości **196.118,09 PLN** pomniejszył przychody na działalności gospodarczej spółdzielni czyli pośrednio został pokryty przez pozostałych Członków Spółdzielni. Niestety zobowiązania te uległy przedawnieniu i Spółdzielnia nie może ich dochodzić od właściciela lokalu.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



Wynik finansowy za lata 2019 – 2022 zestawienie:

Rok	Nieruchomość Spółdzielni Lokale Mieszkalne			Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni			
	Koszty	Przychody	(Deficyt na GZM)	Koszty	Przychody	Wynik	Podatek
2019	407250,73	273433,97	133638,61	450196,60	965007,35	514810,75	46332,00
2020	563416,47	319553,49	243862,98	422716,61	855762,98	433046,37	38974,00
2021	526032,68	334242,09	191790,59	498992,14	793457,57	294465,43	26502,00
2022	574467,19	351625,29	222841,90	462713,69	899324,15	436610,46	39295,00

2019 - Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy (zysk netto) – 465 226,34 PLN

2020 - Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy (zysk netto) – 386 996,37 PLN.

2021 - Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy (zysk netto) – 260 887,43 PLN.

2022 - Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy (zysk netto) – 389 886,46 PLN

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.
- Instalacja videodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław.
- Obsługa systemów informatycznych oraz monitoring wizyjny – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano poniższe remonty i modernizacje:

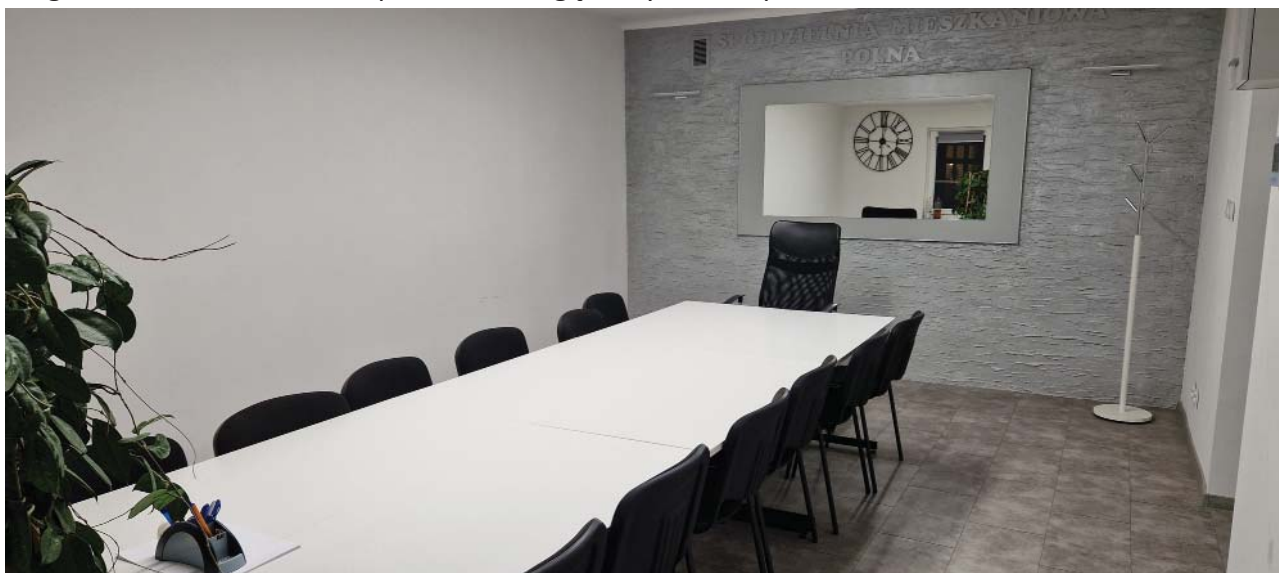
- 1) Modernizacja instalacji domofonowej, montaż wideodomofonów w mieszkaniach oraz przerobienie systemu wejścia w bramie.
- 2) Wymiana wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych.
- 3) Wykończenie cokołów na klatkach schodowych przez montaż na nich listew.



- 4) Remont pralni i suszarni w klatce C części niskiej naszego budynku. W jednym z pomieszczeń suszarni w kl. C z inicjatywy naszych mieszkańców powstała „Biblioteczka sąsiedzka”.



- 5) W 2020 r. w Klatce C na VII piętrze została oddana do użytkowania Sala konferencyjna wraz z pomieszczeniem socjalnym oraz toaletą. Z Sali, zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą Regulaminem, Członkowie Spółdzielni mogą korzystać bezpłatnie.



- 6) Uruchomiony została „Serwer danych” umożliwiający pracę zdalną bez konieczności przenoszenia plików na prywatne komputery.
- 7) Uruchomiony został statyczny, responsywny serwis internetowy Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” (strona www Spółdzielni). Strona internetowa spółdzielni www.polna54.pl funkcjonuje od stycznia 2020 roku a od marca 2020 roku mieszkańcy mają za pośrednictwem internetowej platformy S-Net dostęp do swoich kont księgowych.



- 8) Wykonano profesjonalne czyszczenie chodnika i glazury w bramie.
- 9) Zakupiono i zamontowano w bramie nowe stojaki na rowery oraz stacje serwisową dla rowerów. W rowerowni na XII p zamontowano nowe stojaki na rowery.



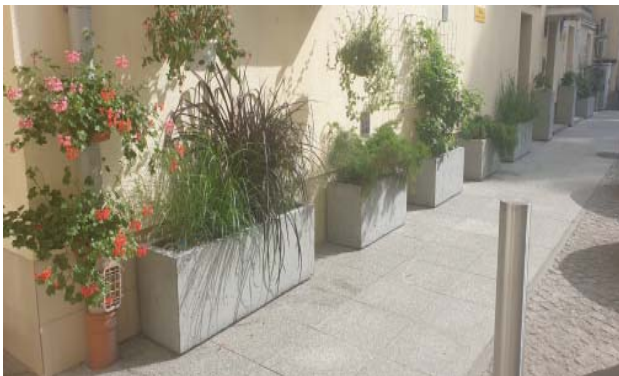
- 10) Wykonana została aktualizacja projektu i kosztorysów remontu balkonów w części niskiej budynku. *Ze względu na pandemię COVID-19 prace nad wykonaniem remontu zostały wstrzymane.*
- 11) Wymieniono drzwi od strony podwórka do dwóch lokali użytkowych.
- 12) Wykonano naprawę opierzenia kominów na dachu części wysokiej i niskiej budynku oraz zamontowano nowe lekkie drabiny i wyłazy dachowe.



- 13) Udrożniono wentylację grawitacyjną w piwnicach.
- 14) Wykonany został projekt i kosztorys remontu piwnic.
- 15) Wyremontowane zostały pomieszczenia administracji, archiwum oraz serwerowni.
- 16) Wykonano konserwacje, smarowanie i regulacje mechanizmów obwiedniowych oraz wymianę uszczelek we wszystkich oknach administracyjnych (klatki schodowe, pomieszczenia wspólne).
- 17) Wymieniono ceramiczne posadzki w windach na przemysłowe wykładziny winylowe.
- 18) Dokonano wymiany fragmentów instalacji CO w lokalach mieszkalnych,
- 19) Podłączono do instalacji wideodomofonowej lokale, które zostały pominięte podczas remontu tej instalacji.
- 20) Zakończono wymianę pionów kanalizacyjnych. Cały budynek ma już wszystkie piony kanalizacyjne wykonane z PVC. Wymienione zostały również newralgiczne, będące w złym stanie, odprowadzenia

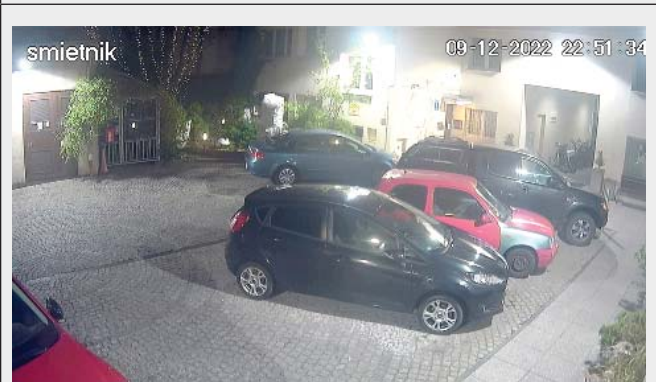
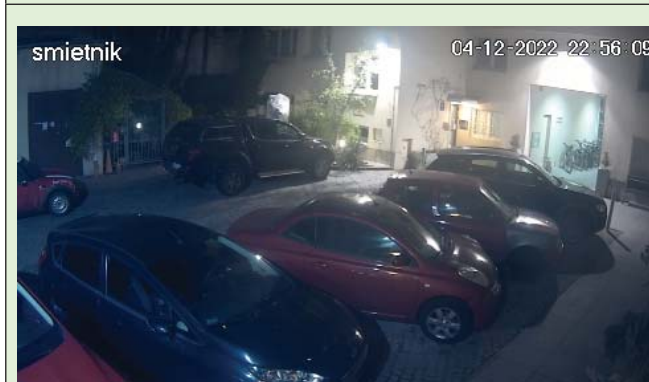
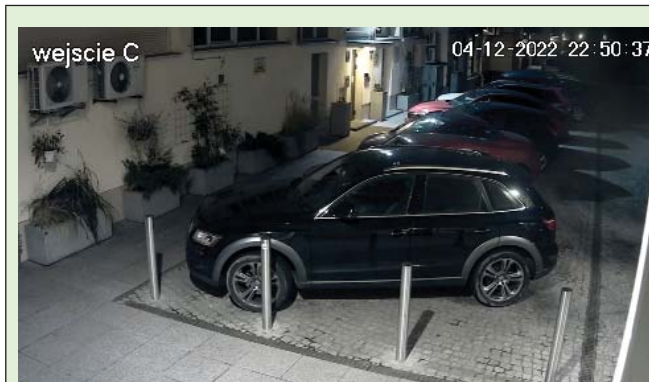
poziome od pionów znajdujące się w piwnicach.

- 21) W częściach wspólnych żarówki rtęciowe zostały wymienione na żarówki LED.
- 22) Wiosną 2022 roku dokonano rewitalizacji zieleni na naszym podwórku. Różnorodne plastikowe donice zostały zamienione na jednakowe wykonane z betonu architektonicznego. Ponadto uzupełniono nasadzenia roślinności, zamontowano specjalistyczne kratki dla roślin pnących aby nie niszczyły elewacji. Dodatkowo zamontowano ławeczkę o którą od pewnego czasu prosili nasi seniorzy.



- 23) Jesienią 2022 zmodernizowano oświetlenie ternu zewnętrznego. Istniejące metalohalogenkowe lampy zostały wymienione na naświetlacze LED. Zainstalowanie lamp LED prawie dwukrotnie zwiększyło strumień świetlny jakim oświetlamy teren zewnętrzny (z 50.000 lm do 99.000 lm) oraz zmniejszyło zapotrzebowane na energię elektryczną z 1000 do 800 kWh rocznie. Ponieważ oświetlenie zewnętrzne obsługiwane jest przez naszą instalację fotowoltaiczną dokonane modyfikacje nie wpłyną na wysokość opłaty z tytułu energii elektrycznej części wspólnych.





PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU WE WŁASNOŚĆ

Po uzupełnieniu dokumentacji z dniem 27-go grudnia 2019 r. grunt na którym posadowiony jest nasz budynek został uwidoczniiony w wykazie nieruchomości, które zostały przekształcone z mocy prawa i w odniesieniu do których wydane zostały zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

04-go czerwca 2020 Spółdzielnia otrzymała Zaświadczenie, że prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności z dniem 01 stycznia 2019 roku.

Zarząd złożył zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie 99% bonifikaty oraz z wnioskiem o przebieganie wpłat dokonanych od dnia 01 stycznia 2019 roku.

STACJA TRAFO

Rozprawa apelacyjna odbyła się 22-go stycznia 2020 roku.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 listopada 2018 r., sygn. akt II C 673/13 zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że zasądził od Innogy Stoen Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” z siedzibą w Warszawie kwotę 21960 (dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 września 2013 r. do dnia zapłaty.

Dla Spółdzielni w przedmiocie postępowanie nie była istotna zasądzona kwota lecz jednoznaczne stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny, iż na tle okoliczności tej sprawy nie doszło do zasiedzenia, ze skutkiem na 28 maja 2000 r., służebności gruntowej przez Innogy. Tym samym potwierdzone zostało prawo własności gruntów pod stacją trafo na rzecz naszej Spółdzielni.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



Ze względu na pandemię COVID-19 w 2021 roku nie doszło do spotkania z Innogy. W dniu 05.01.2022 Spółdzielnia przestała swoje ostateczne stanowisko w którym to przedstawiła Innogy warunki korzystania z zabudowania będącego własnością Spółdzielni a w przypadku ich nie zaakceptowania poinformowała iż złożyła żądanie bezzwłocznego zwrotu nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych.

Następnie w dniu 22.03.2022 skierowane zostało kolejne pismo z żądaniem wydania nieruchomości, tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54, oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych wyznaczają Innogy termin 14 dni na spełnienie żądania. Dodatkowo firma Innogy została zawiadomiona do zapłaty kwoty 43 543,23 PLN z tytułu bezumownego korzystania ze stacji transformatorowej.

Ponieważ na to pismo również nie otrzymaliśmy jakiegokolwiek odpowiedzi sprawa jest w trakcie kierowania do postępowania sądowego.

PODWÓRKO – PARKOWANIE POJAZDÓW

Po skutecznych działaniach Zarządu Wspólnota Mieszkaniowa Nowowiejska 5 przeniosła sporny szlaban równolegle do garaży natomiast odzyskany przez ZGN teren został wydzielony do wspólnego korzystania i objęty zakazem parkowania (strefa P.Poż).

Wprowadzono identyfikatory dla pojazdów uprawniające do parkowania na terenie spółdzielni, co znacznie usprawniło egzekwowanie przez administrację naszego prawa własności w stosunku do nieuprawnionych parkujących.

LUSTRACJA

Realizacja wniosków polustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa (Nowelizacja w 2017 r. Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) nie zostało dokonane wobec wykreślenia punktu z porządku obrad WZC odbywającego się 03-go czerwca 2019,

W dniach 25.09 – 16.11.2020 została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za lata 2017 – 2019.

FOTOWOLTAIKA

Prace związane z wykonaniem instalacji fotowoltaicznych w naszej Spółdzielni rozpoczęły się w marcu 2020 roku i po dokonaniu wstępnego oszacowania kosztów i przyszłych zysków zostały one uwzględnione w Planie Gospodarczo-Finansowym na 2020 rok.

W dniu 1 kwietnia 2020 Zarząd złożył wniosek do Prezydenta m.st. Warszawy (Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej) o udzielenie dotacji na realizację inwestycji polegających na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej. Niestety w dniu 25 sierpnia otrzymaliśmy z Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej informację, że w związku z wyczerpaniem limitu środków w budżecie Miasta na rok 2020 r nie otrzymamy dotacji. Równocześnie Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej poinformował nas, że od 1 września 2020 r. przyjmowane będą wnioski na 2021 rok.



Tym samym Zarząd wstrzymał inwestycję i 1 września 2020 ponownie złożył wnioski o dotacje.

W kwietniu 2021 z Biura Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej urzędu m.st. Warszawy otrzymaliśmy dotacje w łącznej wysokości 28 700,00 PLN.

W dniu 1 maja 2021 rozpoczęto instalowanie paneli fotowoltaicznych na naszych dachach. Prace zostały zakończone 29 września 2021. Podłączenie instalacji do sieci energetycznej nastąpiło 19 października 2021 r. Od tego dnia Spółdzielnia stała się tzw. prosumentem (producentem energii elektrycznej).

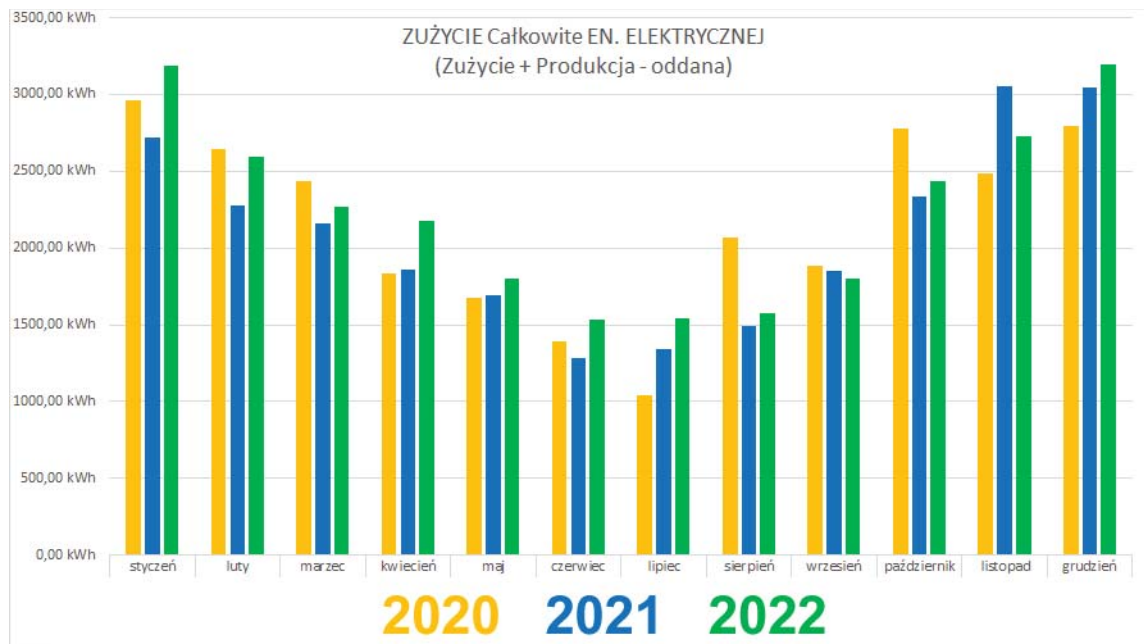
Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska

Całkowity koszt inwestycji zamknął się kwotą 142 803,72 PLN/Brutto.

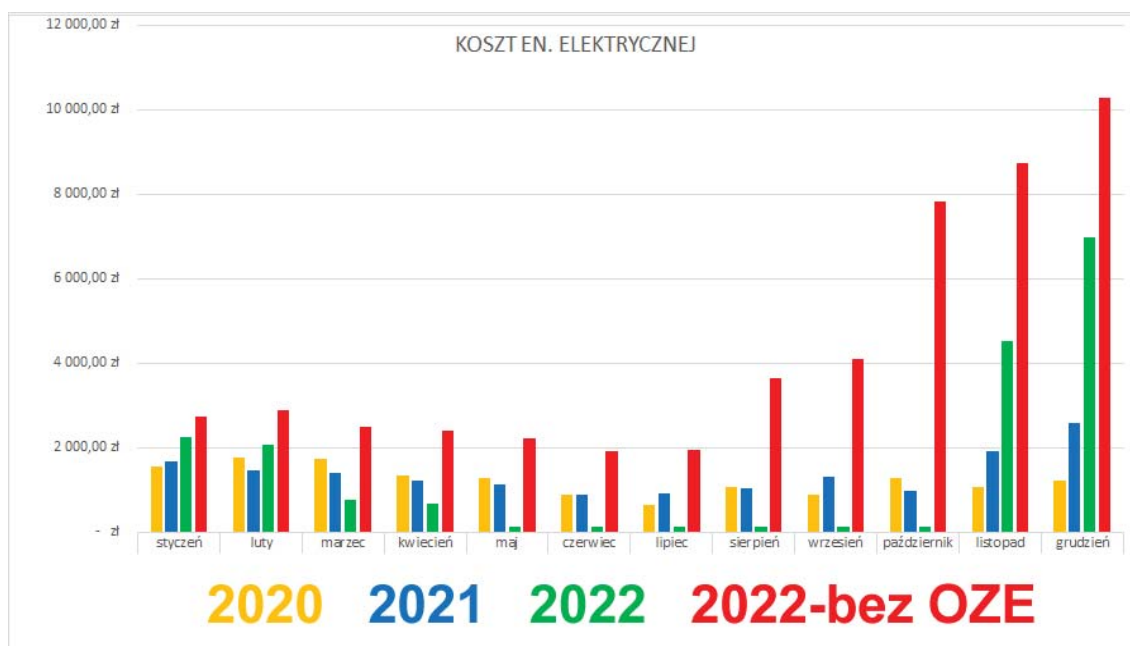


W 2022 roku nasze instalacje fotowoltaiczne wyprodukowały łącznie 20 378 kWh natomiast do sieci wprowadziliśmy 14 377 kWh. Mimo iż rok 2022 skutkował gwałtownymi zmianami cen energii elektrycznej (w okresie od stycznia do grudnia roku ceny energii elektrycznej wzrosły z **0,526 PLN/kWh/netto** do **2,5335 PLN/kWh/netto** do daje wzrost w skali roku o **382%**) Całkowity koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia cz. wspólnych i hydrowężła wyniósł **17 937,13 PLN/Brutto**. Uwzględniając zmiany cen całkowity koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i hydrowężła bez instalacji fotowoltaicznych wyniósł by **51 143,34 PLN**. Tak też już pierwszy rok korzystania z inwestycji przyniósł nam oszczędność w wysokości **33 206,21 PLN** co pokrywa 29% poniesionych kosztów inwestycji.

Porównanie zużycia energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.



Porównanie kosztów energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.



**Efekt ekonomiczny i dla środowiska z instalacji fotowoltaicznych.**

	obniżenie kosztów energii o 33 206,21 PLN
	redukcje emisji CO2 o 8.485,49 kg
	stanowiącą ekwiwalent 253 posadzonych drzew

ENERGIA CIEPLNA

W styczniu 2022 została podpisana z firmą Veolia Energia Warszawa S.A. umowa BES-4/HSU/0006/2022 na wdrożenie przez Operatora Usługi w ramach której, Operator będzie podejmował działania w celu ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej w Zasobach Budynków naszej Spółdzielni. W trakcie roku Operator dokonał montażu urządzeń telemetrycznych do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów cieplnych. Zarządzanie energią BSE rozpoczęło z dniem 01.09.2022 (początek sezonu grzewczego).

Wprowadzony system przewiduje zmniejszenie zużycia ciepła docelowego do bazowego o minimum 10%.

Od początku okresu grzewczego 2022/2023 dzięki usłudze BSE koszty ciepła są niższe od planowanych o 17%.

Zgodnie z załączonymi do sprawozdania raportami zarządzania energią za okres wrzesień 2022 - listopad 2022 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej oszczędność 27,6 % (oszczędność energii 46,3 GJ = 2949 PLN),
- Dla części wysokiej oszczędność 25,9 % (oszczędność energii 85,1 GJ = 5419 PL),
- **Dla budynku oszczędność 26,5 % (oszczędność energii 131,4 GJ = 8368 PLN)**

Niestety od stycznia 2023 nastąpił wzrost ceny energii za ciepło z 37,02 PLN/GJ do 87,08 PLN/GJ (wzrost o 168%) oraz ceny za moc zamówioną z 4 376,69 PLN/MW do 6 676,73 MW (wzrost o 61%). Zwiększyły się również pozostałe składowe kosztów energii cieplnej (usługa przesyłowa zmienna za ciepło i moc zamówioną) o 35%.



PODSUMOWANIE

Okres 2019 - 2022, ze względu na pandemię COVID-19 i wojnę na Ukrainie, był ja dotychczas najtrudniejszym okresem w historii S.M. „POLNA”. Mimo tego w zakresie ekonomiczno – finansowym i gospodarczym spółdzielnia wykazywała corocznie dodatni wynik finansowy dzięki czemu w 100% pokrywała koszty eksploatacji lokali mieszkaniowych przypadające na członków spółdzielni.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

W okresie tym większość wniosków złożonych na walnym zgromadzeniu członków w dniu 03.06.2019 została zrealizowana.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

Zarząd S.M. „POLNA”

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

Plan Gospodarczo-Finansowy na 2023 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY NA ROK 2023

METODA MEMORIAŁOWA

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.	PLAN 2023	
	Brutto/Netto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku 2022/23	1 902 119,96 zł
	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku 2022/23	1 889 119,20 zł
	Fundusz udziałowy na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł
	w tym	
	Fundusz remontowy na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł
	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku 2022/23	232 699,06 zł
	Środki w kasie na przełomie roku 2022/23	13 000,76 zł
2.	Planowane wpływy w 2023 roku	1 540 001,00 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	422 760,00 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 117 241,00 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)	- zł
	w tym	
	Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu w 2023 r.	- zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat	- zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł
	Wpływy pozostałe	- zł

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 1 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają Funduszu Remontowego, Funduszu Udziałowego oraz Kaucji)

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki obrotowe przeniesione z wykonania 2022 r.	726 947,06 zł
2.	Przychody obrotowe planowane na 2023 r.	1 540 001,00 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	2 266 948,06 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł
2.	Remonty / inwestycje planowane na 2023 rok	505 000,00 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	472 916,40 zł

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł
2.	Udziały planowane do zwrotu w 2023 roku	- zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	14 564,35 zł

E. Kaucje

L.P.		PLAN 2023
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku 2022/23	94 250,96 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2023 r.	- zł
2	Kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2023 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone	87 750,06 zł
	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku 2022/23	138 448,10 zł
	Kaucje złożone w 2023 r.	- zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	144 949,00 zł

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 2 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

F. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN 2023
1.	K1. Wydatki na eksploatację i konserwacje	655 050,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	221 758,00 zł
3.	K3. Wydatki na media	501 906,00 zł
	<i>w tym</i> Zmniejszenie kosztów energii elektrycznej z tytułu instalacji Fotowoltaicznej (OZE)	19 500,00 zł
4.	K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV	9 600,00 zł
5.	K5. Wydatki na dźwigi	31 300,00 zł
6.	K6. Rezerwa na inne przewidziane wydatki	100 000,00 zł
	SUMA	1 519 614,00 zł

SRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B-F)	747 334,06 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	472 916,40 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	14 564,35 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	144 949,00 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 379 763,81 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPL YWY

P 1. Wpływy - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. wpływy - (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Ilość	Plan 2023
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	3,00	4302,40	154 890,00 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3968,40	- 142 860,00 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł
5.	Podatek od nieruchomości (lokale nie uwłaszczone)	zł/m ²	0,13	1356,80	2 120,00 zł
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,25	4302,40	12 910,00 zł
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80	4094,20	137 570,00 zł
8.	Dźwig	os.	24,00	109	31 390,00 zł
9.	Wywóz nieczystości 2023	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł
10.	Domofon	przyłącze	7,20	80	6 910,00 zł
11.	Konserwacja instalacji telewizyjnej i satelitarnej	przyłącze	2,50	78	2 340,00 zł
SUMA					272 470,00 zł

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie mies. m ³	Miesięcznie	Plan 2023
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m ³	10,88	460,00	5 000,00 zł	60 000,00 zł
2.	Podgrzanie wody - zł/m ³	30,00	200,00	6 000,00 zł	72 000,00 zł
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	12,00	127	1 524,00 zł	18 290,00 zł
SUMA					150 290,00 zł

P1 łącznie (a + b)

422 760,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Wpływy od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan 2023	
			Netto	VAT
1	Najem lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	459,50	781 000,00 zł	179 630,00 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych Członkom Spółdzielni	93,50	12 000,00 zł	2 760,00 zł
SUMA		553,00	793 000,00 zł	182 390,00 zł
				975 390,00 zł

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan 2023
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	116,90	91 182,00 zł
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	116,90	- zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1	12,00 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m ²	116,90	3 395,00 zł
5	Oплата przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	116,90	603,00 zł
6	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	116,90	351,00 zł
7	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	116,90	9 118,00 zł
SUMA			SUMA	104 661,00 zł

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan 2023
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	10,88	670,00	7 290,00 zł
2.	Podgrzanie wody	30,00	200,00	6 000,00 zł
3.	Cyrkulacja CW	12,00	10	1 440,00 zł
SUMA			SUMA	14 730,00 zł

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	Plan 2023
3.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych 2023	1 871,43 zł	22 460,00 zł
SUMA		SUMA	22 460,00 zł

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c) 1 117 241,00 zł

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Wydatki na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Wynagrodzenia	338 000,00 zł
2.	Administracja	90 000,00 zł
3.	Księgowość	71 500,00 zł
4.	Ubezpieczenie	14 100,00 zł
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	32 900,00 zł
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	6 000,00 zł
9.	Koszty ogólne	20 050,00 zł
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00 zł
11.	Przeeglądy obowiązkowe	11 500,00 zł
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	15 000,00 zł
	SUMA	655 050,00 zł

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale użytkowe LU)	2 970,00 zł
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	18 788,00 zł
	w tym	2 050,00 zł
	Lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2023)	1322,60 m2
	Lokale użytkowe	576,40 m2
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	50 000,00 zł
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł
	SUMA	221 758,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K3. Wydatki na media

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Energia ciepła	328 276,00 zł
	Energia ciepła CO - koszty zmienne	172 600,00 zł
	Energia ciepła CO - koszty stałe	55 000,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty zmienne	94 600,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty stałe	7 100,00 zł
	Abonament - BES (podnosi koszty CO)	1 476,00 zł
	Przychody z tytułu uzyskania ŚWIADCTWA ENERGETYCZNEGO (obniża koszty CO)	-
	Energia elektryczna i konserwacja	15 800,00 zł
	Energia elektryczna	10 800,00 zł
2.	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	1 300,00 zł
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	9 000,00 zł
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	-
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	7 500,00 zł
	Konservacja	20 000,00 zł
	TEREN I KLATKI	12 000,00 zł
	Konservacja	5 000,00 zł
	Woda i ścieki	68 270,00 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	7 290,00 zł
3.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	60 000,00 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	980,00 zł
	Wywóz nieczystości stałych	89 560,00 zł
	Wywóz nieczystości LU	22 460,00 zł
4.	Wywóz nieczystości LM	66 300,00 zł
	Wywóz nieczystości ADM	800,00 zł
	SUMA	501 906,00 zł

K4. Wydatki na instalacje domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł
2.	Instalacja TV-SAT	2 400,00 zł
	SUMA	9 600,00 zł

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2023 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K5. Wydatki na dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Serwis dźwigów	23 200,00 zł
	w tym	13 200,00 zł
	Konservacja stała	10 000,00 zł
	Naprawy bieżące	3 000,00 zł
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	5 100,00 zł
3.	Energia elektryczna	31 300,00 zł
	SUMA	31 300,00 zł

K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Rezerwa	100 000,00 zł
	SUMA	100 000,00 zł

Remonty / Modernizacje 2023

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	350 000,00 zł
2.	Suszarnia w cz. wysokiej - robocizna	50 000,00 zł
3.	Suszarnia w cz. wysokiej - materiały i wyposażenie	25 000,00 zł
4.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (wyposażenie)	35 000,00 zł
5.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (instalacja)	15 000,00 zł
6.	Remont instalacji elektrycznej w PG Xlip kl.A (do potrącenia z kaucji ELEMPOL)	30 000,00 zł
7.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł
8.	Pozostałe remont i modernizacje	20 000,00 zł
	SUMA	505 000,00 zł

*Wydatki pokrywane z przytłków (nadwyżki bilansowej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

GLÓWNA KSIĘGOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA S.M. „POLNA” CZŁONEK ZARZĄDU S.M. „POLNA”
S.M. „POLNA” 10-644 Warszawa, ul. Polna 54 -1- Maciej Wróblewski Członek Zarządu S.M. „POLNA”
Halina Szczerbczko Jwona Korn Andrzej Bratysłki



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację zawartych w pozycji "K1" planu

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Wynagrodzenia	338 000,00
1.1.	Gospodarz domu	51 000,00
	w tym	
	Wynagrodzenie	43 200,00
	ZUS pracodawcy	7 800,00
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 000,00
1.3.	Zarząd SM	222 000,00
	w tym	
	Prezes Zarządu	88 800,00
	Członek Zarządu	66 600,00
	Członek Zarządu	66 600,00
1.4.	Rada Nadzorcza SM	63 000,00
	w tym	
	Przewodniczący RN	10 800,00
	Z-ca Przew.RN	10 800,00
	Sekretarz RN	10 800,00
	Członek RN	10 800,00
	Członek RN	10 800,00
	ZUS pracodawcy	9 000,00
2.	Administracja	90 000,00
2.1.	Administrator	90 000,00
3.	Księgowość	71 500,00
3.1.	Bieżąca obsługa	66 000,00
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2022 r.	5 500,00
4.	Ubezpieczenie:	14 100,00
4.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	6 600,00
4.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 100,00
4.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 400,00
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00
6.	Usługi informatyczne + IODO	32 900,00
6.1.	Inspektor IODO	19 200,00
6.2.	Administrator IT	6 000,00
6.3.	Obsługa strony www	2 400,00
6.4.	Domena www.polna54.pl	300,00
6.5.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn)	5 000,00
7.	Usługi prawne i koszty sądowe (Innogy)	40 000,00
8.	Utrzymanie czystości i higieny	6 000,00
9.	Koszty ogólne	20 050,00
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	4 000,00
9.2.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 500,00
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00
9.5.	Organizacja WZC	3 000,00
9.6.	Lustracja za lata 2020-2022	10 000,00
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00
11.	Przeglądy obowiązkowe	11 500,00
11.1.	Gazowy	1 000,00
11.2.	Kominiarski	2 500,00
11.3.	P.Poż	500,00
11.2.	Ogólnobudowlany	2 500,00
11.3.	Inne (np. świadectwa charakterystyki energetycznej budynku)	5 000,00
12.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00
	SUMA	655 050,00

GLÓWNA KSIĘGOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

PREZES ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

Andrzej Bbratyński

CZŁONEK ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

Iwona Korn

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2023 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Stawki czynszowe na 2023 rok.

L.p.				wg PLANU 2023 - dzielenie	Do naliczeń za 2023 rok
1.	Eksplotacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m ²	EP*struktura/PLM/12	3,899	3,00
1.1.	Eksplotacja podstawowa LU	m ²	EP*struktura/CPO-LH/12	65,346	65,00
2.	Zniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	m ²	Stawka proponowana przez Zarząd wymaga uchwały WZC o podzieleniu nadwyżki bilansowej	-3,900	-3,00
3.	Fundusz remontowy	m ²	stawka określana uchwałą RN	0,000	0,00
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,000	1,00
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LM/PLM-NUJ-POD/12	0,129	0,13
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LUH/CPO-LH/12	2,420	2,42
6.	Opiata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obowiązuje tylko lokale użytkowe LU)	m ²	OWG/CPO-LH/12	0,429	0,43
7.	Energia elektryczna części wspólnej	m ²	EECW/CPLMIU/12	0,251	0,25
8.	Centralne ogrzewanie (LM)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO*ULMCO/CPO-LM/12	2,880	2,80
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO*ULHCO/CPO-LH/12	6,551	6,50
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZCW+C%x ECCW)/LCW/12	12,407	12,00
11.	Podgrzewanie CW	m ³	((1-C)% x ECCW)/ZCW	30,927	30,00
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ³	wg obowiązujących stawek MPWIK	10,880	10,88
13.	Dzwig	osoba	ED/(OS-50%OS1P)/12	23,930	24,00
14.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	wg uchwały miasta		85,00
15.	Domofon	domofon	KDOMINDOM/12	7,229	7,20
16.	Konserwacja instalacji naziemnej telewizyjnej i satelitarnej	przyłącze	KTV/NTV/12	2,532	2,50

GAŁOZNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Małgorzata Szczerbicka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
10-644 Warszawa, ul. Polna 54

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Białotyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2019 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2019

METODA MEMORIAŁOWA W KWOTACH BRUTTO

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.		PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Środki na rachunkach bankowych - łącznie z funduszem remontowym (Plan - na dzień 1 stycznia 2019 r.; Wykonanie - na dzień 31 grudnia 2019)	2 087 882,36 zł		2 308 817,14 zł	
2.	Środki w kasie - łącznie z funduszem remontowym (Plan - na dzień 1 stycznia 2019 r.; Wykonanie - na dzień 31 grudnia 2019)	2 697,73 zł		11 083,47 zł	
3.	Środki pieniężne - łącznie z funduszem remontowym (1+2) (Plan - na dzień 1 stycznia 2019 r.; Wykonanie - na dzień 31 grudnia 2019)	2 090 580,09 zł		2 319 900,61 zł	
4.	Kaucje najemców lokali użytkowych	215 456,40 zł		226 779,38 zł	
5.	Kaucje gwarancyjne od wykonawców w tym kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2019 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone	102 729,16 zł		100 226,66 zł	
6.	Środki pieniężne do wydania - łącznie z funduszem udziałowym (Plan - na dzień 1 stycznia 2019 r.; Wykonanie - na dzień 31 grudnia 2019)	1 772 394,53 zł		1 992 894,57 zł	
7.	P1. Przychody - lokale mieszkalne	288 430,78 zł		282 163,85 zł	97,83%
7.1.	w tym Pobrane wpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do rozliczenia z UM			8 729,88 zł	
8.	P2. Przychody - lokale użytkowe brutto	1 156 762,93 zł		1 155 009,06 zł	99,85%
8.1.	w tym Naliczony podatek VAT			214 269,26 zł	
9.	Odsetki bankowe od lokat			21 842,13 zł	
10.	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych			530,09 zł	
11.	Przychody inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw LU, zwrot kosztów sądowych LU)			2 073,48 zł	
	SUMA PRZYCHODÓW 2019 (7+8+9+10+11)	1 445 193,71 zł		1 461 618,61 zł	101,14%
	SUMA	3 217 588,24 zł			

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie kosztów

L.P.	TYTUŁ	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	K1. Eksploatacja i konserwacja	483 906,71 zł	99,10%	479 550,16 zł	99,10%
2.	K2. Podatki	309 191,33 zł	86,86%	268 550,85 zł	86,86%
3.	K3. Media	307 144,00 zł	87,28%	268 068,64 zł	87,28%
4.	K4. Instalacja domofonowa	4 200,00 zł	91,93%	3 861,00 zł	91,93%
5.	K5. Dźwigi	15 330,00 zł	105,83%	16 223,85 zł	105,83%
6.	K6. Remonty	253 000,00 zł	56,80%	143 709,82 zł	56,80%
7.	K7. Rezerwa na inne nieprzewidziane prace	100 000,00 zł	12,61%	12 606,04 zł	12,61%
8.	K8. Koszty inne: (pilot, breloki, odsetki wypłacone najemcom przy zwrocie kaucji LU i inne)			1 575,20 zł	
	SUMA	1 472 772,04 zł		1 194 145,56 zł	81,08%

L.P.	TYTUŁ	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1	Zwrot udziałów			7 709,76 zł	
	SUMA			7 709,76 zł	

C. Kaucje gwarancyjne od wykonawców:

L.P.	TYTUŁ	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1b	Wszystkie kaucje gwarancyjne stan na 01.01.2019				
1ba	Kaucje gwarancyjne powstałe w 2019 roku	102 729,16		1 619,50	
1bb	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2019 roku			4 122,00	
	Łączna suma kaucji gwarancyjnych na 31.12.2019 (1b+1ba-1bb)			100 226,66	97,56%

Srodki pieniężne na 31.12.2019- łącznie z funduszem remontowym, bez kaucji od LU i kaucji gwar.	1 992 894,57
Srodki pieniężne na 31.12.2019 - łącznie z funduszem remontowym	2 319 900,61

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

PRZYCHODY

P 1. Przychody - lokale mieszkalne

a. przychody - eksploatacja

Lp.	Tytuł	Stawka	Miesięcznie LM		PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
			w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	%
1.	Eksploatacja i konserwacja	zł/m ²	10 069,50	2,32	120 833,95	116 680,98	96,56%	
2.	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	98,21	0,06	1 178,50	1 151,52	97,71%	
3.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	769,30	0,47	9 231,55	8 729,88	94,57%	
4.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	1 779,52	0,41	21 354,28	22 975,50	107,59%	
5.	Energia ciepłota - centralne ogrzewanie	zł/m ²	9 114,63	2,10	109 375,56	111 001,92	101,49%	
6.	Dźwigi	zł/os.	1 277,12	12,28	15 325,44	13 347,68	87,09%	
7.	Wywóz nieczystości stałych	Zgodnie z Uchwałą Nr LVIII/1623/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 12.06.2013 r.	1 061,00		12 732,00	12 004,00		
8.	Instalacja domofonowa	szt.	384,00	4,80	4 608,00	4 025,28	87,35%	
9.	Fundusz remontowy	zł/m ²	4 340,30	1,00	52 083,60	51 628,80	99,13%	
10.	Bonifikata dla Członków SM Polna	zł/m ²	-12 226,58	-3,00	-146 718,90	-147 247,80	100,36%	
	SUMA		16 667,00		200 003,98	194 297,76	97,15%	

b. Opomiarowane media - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka LM i LU (zł/m ³ - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)	Miesięcznie LM		PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
			w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	4 432,50		53 190,00	50 615,76	95,16%	
2.	Podgrzewanie wody	11,61	2 322,00		27 864,00	28 905,05	103,74%	
3.	Cyrkulacja CW	4,80	614,40		7 372,80	8 345,28	113,19%	
	SUMA		7 368,90		88 426,80	87 866,09	99,37%	

P1 łącznie (a + b)

288 430,78

282 163,85

97,83%

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Przychody - lokale użytkowe

a. przychody - najem

Lp.	Lokal	Najemca	Pow. umowa(m ²)	Miesięcznie LU (zł)		PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
				styczeń	od lutego do grudnia	w zł	w zł	w zł	%
1.	LU1	Optyk Robak - Członek Sp-ni	116,90	3 235,21	3 235,21	38 822,52	38 822,52	100,00%	
2.	LU2A	SUBWAY	119,40	22 989,37	23 352,19	279 863,46	279 863,46	100,00%	
3.	LU2B	Fresh Coffee	113,00	21 602,26	21 944,63	262 993,19	262 993,19	100,00%	
4.	LU3	"Jan Piekarz"	29,40	5 551,20	5 640,02	67 591,42	67 591,42	100,00%	
5.	LU4	"Aga II" s.c.	69,30	13 620,76	13 838,69	165 846,35	165 846,35	100,00%	
6.	LU5	"Łmeat-Łuków"	50,40	9 104,07	9 249,74	110 851,21	110 851,21	100,00%	
7.	LU6	Agnes	35,20	5 252,28	5 252,28	10 504,56	10 504,56	100,00%	
7.	LU6	GSM for you od15.03		7 143,84	7 143,84	64 294,56	61 782,92	96,09%	
8.	LU7	IVIA Hair Company	42,50	10 265,58	10 429,83	124 993,71	123 419,88	98,74%	
9.	PG3	Członek Spółdzielni	13,50	144,16	146,47	1 755,33	1 755,33	100,00%	
10.	PG1B	Członek Spółdzielni	22,30	240,54	244,39	2 928,83	2 928,83	100,00%	
11.	PG1	Członek Spółdzielni	5,30	57,16	58,07	695,93	695,93	100,00%	
12.	PG2	Członek Spółdzielni	8,80	94,92	96,43	1 155,65	1 155,65	100,00%	
13.	P85	Członek Spółdzielni	2,50	17,40	17,69	211,99	211,99	100,00%	
14.	PG2A	Członek Spółdzielni	11,50	124,07	126,05	1 510,62	1 510,62	100,00%	
15.	PG4	Członek Spółdzielni	29,60	327,67	332,91	3 329,10	3 989,68	119,84%	
		SUMA	669,60	92 298,98	101 108,44	1 137 348,43	1 133 923,54	99,70%	

b. Opomiarowane media - wg wodomierzy

Lp.	TYTUŁ	Stawka LM i LU (zł/m ³ - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
			w zł	%	w zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	14 775,00			
2.	Podgrzanie wody	11,61	4 063,50	21 085,52	108,61%	
3.	Cyrkulacja CW	4,80	576,00			
		SUMA	19 414,50	21 085,52	108,61%	
			1 156 762,93	1 155 009,06	99,85%	

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020

Strona 4 z 7



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

KOSZTY

K1. Eksploatacja i konserwacja

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Wynagrodzenia	230 893,64	99,51%	229 754,01	99,51%
2.	Administracja	78 654,08	101,66%	79 958,89	101,66%
3.	Księgowość	30 504,00	96,57%	29 458,50	96,57%
4.	Ubezpieczenie	6 366,00	112,57%	7 166,00	112,57%
5.	Koszty biura spółdzielni	8 615,00	90,48%	7 794,92	90,48%
6.	Usługi informatyczne	25 085,59	97,27%	24 400,53	97,27%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	37 142,00	106,52%	39 564,33	106,52%
8.	Utrzymanie czystości	5 000,00	42,89%	2 144,25	42,89%
9.	Koszty ogólne	19 338,00	106,00%	20 498,80	106,00%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	14 300,00	59,66%	8 531,33	59,66%
11.	Przeeglądy obowiązkowe	7 250,00	81,65%	5 919,53	81,65%
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	17 000,00	121,03%	20 574,67	121,03%
13.	Monitoring	3 758,40	100,69%	3 784,40	100,69%
	SUMA	483 906,71		479 550,16	99,10%

K2. Podatki

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	14 388,33	94,07%	13 534,85	94,07%
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	14 803,00	101,00%	14 951,00	101,00%
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	100 000,00	58,24%	58 240,00	58,24%
4.	Podatek VAT	180 000,00	101,01%	181 825,00	101,01%
	SUMA	309 191,33		268 550,85	86,86%

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K3. Media

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Energia ciepła	175 000,00	98,92%	173 102,13	98,92%
2.	Energia elektryczna + konserwacja	26 000,00	65,62%	17 060,78	65,62%
3.	Woda i ścieki wg faktur	88 000,00	68,63%	60 397,73	68,63%
4.	Wywóz nieczystości stałych	18 144,00	96,49%	17 508,00	96,49%
	SUMA	307 144,00		268 068,64	87,28%

Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
	w zł	w zł	w zł	w zł
K3.1.1 Energia ciepła CO - koszty zmienne	98 910,00	97 278,69	130 246,39	173 102,13
K3.1.2 Energia ciepła CO - koszty stałe	32 970,00	32 967,70		
K3.1.3 Energia ciepła CW - koszty zmienne	40 964,00	40 579,34	42 855,74	
K3.1.4 Energia ciepła CW - koszty stałe	2 156,00	2 276,40		
K3.4.1 Wywóz nieczystości LU	5 412,00	5 412,00	5 412,00	17 508,00
K3.4.2 Wywóz nieczystości LM	12 732,00	12 096,00	12 096,00	
		18 144,00		

K4. Instalacja domofonowa

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Instalacja domofonowa	4 200,00	91,93%	3 861,00	91,93%
	SUMA	4 200,00		3 861,00	91,93%

K5. Dźwigi

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Serwis dźwigów	13 000,00	106,88%	13 893,85	106,88%
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 330,00	100,00%	2 330,00	100,00%
	SUMA	15 330,00		16 223,85	105,83%

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K6. Remonty

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Video domofony	63 500,00		61 420,80	96,73%
2.	Wymiana wodomierzy	37 000,00		36 089,40	97,54%
3.	Stojak na rowery	5 000,00		7 778,00	155,56%
4.	Remont piwnicy z naprawą schodów	110 000,00			0,00%
5.	Prace wykończeniowe na klatkach schodowych - listwy na cokolach	12 500,00		21 091,21	168,73%
6.	Malowanie drzwi lokalowych od strony klatki schodowej	25 000,00			0,00%
7.	Oświetlenie wiaty śmietnikowej			2 290,26	
8.	Materiały budowlane			11 638,15	
9.	Wymiana pionu kanalizacyjnego			3 402,00	
	SUMA	253 000,00		143 709,82	56,80%

K7. Rezerwa na inne nieprzewidziane prace

Lp.	Tytuł	PLAN 2019		WYKONANIE 2019	
		w zł	%	w zł	%
1.	Rezerwa	100 000,00		12 606,04	12,61%
	Serwerownia -Infotex			12 606,04	
	SUMA	100 000,00		12 606,04	12,61%

Koszty pokrywane z pożytków (nadwyżki bilansowej) wymagają zgody Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Jolanta Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bratychński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

Wykonanie Planu Gospodarczo Finansowego za rok 2019 przyjęte uchwałą Zarządu 21/2020 z dnia 30.03.2020 r.

Wydrukowano 08.04.2020



Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacji i konserwacji zawarty w pozycji "K1"

Lp.	Tytuł	PLAN 2019	WYKONANIE 2019	
		w zł	w zł	%
1.	Wynagrodzenia (1.1.+1.2.+1.3.+1.4.)	230 893,64	229 754,01	99,51%
1.1.	Gospodarz domu	48 305,09	47 434,10	98,20%
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 860,00	2 750,00	96,15%
1.3.	Zarząd SM	143 309,43	142 554,71	99,47%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	39 279,12	37 015,20	94,24%
2.	Administracja (2.1.+2.2.)	78 654,08	79 958,89	101,66%
2.1.	Administrator	62 620,16	61 094,92	97,56%
2.2.	Pracownik biurowy	16 033,92	18 863,97	117,65%
3.	Księgowość	30 504,00	29 458,50	96,57%
3.1.	Bieżąca obsługa	25 092,00	23 001,00	91,67%
3.2.	Rozliczenie mediów	3 321,00	3 321,00	100,00%
3.3.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2018	2 091,00	3 136,50	150,00%
4.	Ubezpieczenie	6 366,00	7 166,00	112,57%
4.1.	Majątkowe SM	3 976,00	4 776,00	120,12%
4.2.	OC Zarządu SM	2 390,00	2 390,00	100,00%
5.	Koszty biura spółdzielni	8 615,00	7 794,92	90,48%
5.1.	Materiały biurowe	6 615,00	5 932,85	89,69%
5.2.	Inne	2 000,00	1 862,07	93,10%
6.	Usługi informatyczne	25 085,59	24 400,53	97,27%
6.1.	ASI, Koordynator ds. RODO, obsługa bieżąca	23 839,11	19 630,80	82,35%
6.2.	S.Bit	1 246,48	947,01	75,97%
6.3.	Domena home.pl		624,72	
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	37 142,00	39 564,33	106,52%
7.1.	Bieżąca obsługa prawna	25 992,00	25 092,00	96,54%
7.2.	Krajowy Rejestr Sądowy	1 000,00	700,00	70,00%
7.3.	Stacja transformatorowa	6 150,00	13 513,50	219,73%
7.4.	Pozostałe koszty prawne opłaty skarbowe, sądowe	4 000,00	258,83	6,47%
8.	Utrzymanie czystości	5 000,00	2 144,25	42,89%
9.	Koszty ogólne	19 338,00	20 498,80	106,00%
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	6 072,00	4 551,65	74,96%
9.2.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 800,00	2 310,56	82,52%
9.3.	Krajowy Rejestr Długów	2 214,00	2 029,50	91,67%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00	550,00	100,00%
9.5.	Organizacja WZC	3 702,00	1 910,50	51,61%
9.6.	Koszty nieprzewidziane	4 000,00	9 146,59	228,66%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	14 300,00	8 531,33	59,66%
10.1.	Zieleń	4 500,00	3 426,33	76,14%
10.2.	Czyszczenie chodników i płyt na elewacji	2 300,00	3 936,00	171,13%
10.3.	Czyszczenie kostki brukowej	5 500,00		0,00%
10.4.	Czyszczenie bramy	2 000,00	1 169,00	58,45%
11.	Przeglądy obowiązkowe	7 250,00	5 919,53	81,65%
11.1.	Przeгляд ogólnobudowlany pięcioletni	4 000,00	3 200,00	80,00%
11.2.	Przeгляд instalacji gazowej	1 000,00	738,00	73,80%
11.3.	Przeгляд kominiarski	2 000,00	1 735,53	86,78%
11.4.	Przeгляд podręcznego sprzętu gaśniczego	250,00	246,00	98,40%
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	17 000,00	20 574,67	121,03%
13.	Monitoring	3 758,40	3 784,40	100,69%
	SUMA	483 906,71	479 550,16	99,10%

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szezerbc

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Beratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2020 rok.



WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2020

METODA MEMORIAŁOWA

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.		PLAN 2020	WYKONANIE 2020	
		Brutto/Netto	Brutto	%
1.	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku 2019/2020 (w kolumnie PLAN) i 2020/2021 (w kolumnie WYKONANIE) - łącznie z funduszem remontowym	2 306 817,14 zł	2 160 940,11 zł	
2.	Środki w kasie na przełomie roku 2019/2020 w kolumnie PLAN) i 2020/2021 (w kolumnie WYKONANIE) - łącznie z funduszem remontowym (kwota z bilansu)	11 083,47 zł	7 805,95 zł	
3.	Środki pieniężne na przełomie roku 2019/2020 (w kolumnie PLAN) i na dzień 31.12.2020r. (w kolumnie WYKONANIE) - łącznie z funduszem remontowym (kwota z bilansu) (1+2)	2 319 900,61 zł	2 168 746,06 zł	
4.	Fundusz udziałowy na przełomie roku 2019/2020 (w kolumnie PLAN) i na dzień 31.12.2020r. (w kolumnie WYKONANIE)	25 227,70 zł	25 227,70 zł	
5.	Kaucje najemców lokali użytkowych	226 779,38 zł	213 061,88 zł	
6.	Kaucje gwarancyjne od wykonawców	100 226,66 zł	90 074,24 zł	
	w tym kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2021 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone	27 106,06 zł	87 321,56 zł	
7.	Środki pieniężne na dzień 1 stycznia 2021 r. (3 - 4 - 5 - 6)	1 967 666,87 zł	1 840 382,24 zł	
8.	P1. Przychody - lokale mieszkalne + LU1 członka spółdzielni	411 707,44 zł	380 709,64 zł	92%
9.	P2. Przychody - lokale użytkowe stanowiące własność SMP	1 145 405,00 zł	838 024,75 zł	73%
10.	Odsetki bankowe oraz od lokat		6 107,90 zł	
11.	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych		0,00 zł	
12.	Przychody inne:		34 999,51 zł	
	SUMA PRZYCHODÓW (8 - 12)	1 557 112,44 zł	1 259 841,80 zł	
	SUMA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (7 - 12)	3 524 779,31 zł	3 100 224,04 zł	

B. Zestawienie kosztów

L.P.		PLAN 2020	WYKONANIE 2020	
				%
1.	K1. Eksploatacja i konserwacja	612 240,00 zł	574 895,19 zł	94%
2.	K2. Podatki	270 000,00 zł	276 396,85 zł	102%
3.	K3. Media	354 340,00 zł	312 971,94 zł	88%
4.	K4. Instalacja domofonowa + TV	5 200,00 zł	6 547,60 zł	126%
5.	K5. Dźwigi	16 500,00 zł	17 406,97 zł	105%
6.	K6. Remonty	411 000,00 zł	123 255,18 zł	30%
7.	K7. Rezerwa na nieprzewidziane prace	100 000,00 zł	31 220,74 zł	31%
8.	Zwrot udziałów i wpisowego członka spółdzielni	10 000,00 zł	0,00 zł	0%
9.	Koszty inne:	2 000,00 zł	0,00 zł	0%
	SUMA	1 781 280,00 zł	1 342 694,47 zł	75%

DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (A-B)	1 743 499,31 zł	1 757 529,57 zł	101%
---	------------------------	------------------------	-------------

C. Kaucje gwarancyjne od wykonawców:

L.P.		PLAN 2020	WYKONANIE 2020	
				%
1	Wszystkie kaucje gwarancyjne stan na 01.01.2020	100 226,66 zł	100 226,66	100%
1a	Kaucje gwarancyjne złożone w 2020	1 619,50 zł	1 496,43	92%
1b	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2020 roku	27 106,06 zł	11 648,85	43%
	Łączna suma kaucji gwarancyjnych na 31.12.2020 (1b+1ba-1bb)	74 740,10 zł	90 074,24 zł	121%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2020 przyjęte uchwałą Zarządu 09/2021 z dnia 24.02.2021 r.

**PRZYCHODY****P 1. Przychody - lokale mieszkalne + lokal użytkowy (LU1) członka spółdzielni (BRUTTO)****a. przychody - eksploatacja**

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan 2020	WYKONANIE 2020		
				zł	zł	%	
1.	Eksploatacja podstawowa LM	zł/m ²	2,90	4 302,40	149 723,52 zł	134 751,07 zł	90%
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU1	zł/m ²	70,00	116,90	98 196,00 zł	68 508,78 zł	70%
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,25	4 302,40	12 907,20 zł	32 441,64 zł	251%
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3 950,05	- 142 201,80 zł	- 140 224,74 zł	99%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	68	816,00 zł	456,00 zł	56%
5.	Podatek od nieruchomości LM	zł/m ²	0,07	4 302,40	3 614,02 zł	1 247,40 zł	35%
5.1.	Podatek od nieruchomości LU1	zł/m ²	1,99	116,90	2 791,57 zł	1 397,64 zł	50%
6.	Oплата za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	0,46	1 753,70	9 680,42 zł	9 241,32 zł	95%
7.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,41	4 302,40	21 167,81 zł	21 453,66 zł	101%
8.	Centralne ogrzewanie LU1	zł/m ²	3,80	116,90	5 330,64 zł	2 665,80 zł	50%
8.1.	Centralne ogrzewanie LM	zł/m ²	1,70	4 094,20	83 521,68 zł	95 971,08 zł	115%
9.	Dźwig	os.	13,20	104	16 473,60 zł	14 913,48 zł	91%
10.	Wывóz nieczystości LM	gosp.	65,00	68	53 040,00 zł	45 438,00 zł	86%
10.1.	Wывóz nieczystości LU1	zł/m ²	1,35	116,90	1 893,78 zł	1 725,50 zł	91%
11.	Domofon	przyłącze	4,20	80	4 032,00 zł	4 115,52 zł	102%
12.	Konserwacja instalacji naziemnej telewizji	przyłącze	1,00	78	936,00 zł	474,00 zł	51%
SUMA					321 922,44 zł	294 576,15 zł	92%

b. Woda - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka LM i LU (zł/m ³ - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)	Miesięcznie LM w zł	Rocznie LM w zł	WYKONANIE 2020	
					zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	4 350,42 zł	52 205,00 zł	48 687,76 zł	93%
2.	Podgrzanie wody	13,20	2 491,67 zł	29 900,00 zł	28 230,14 zł	94%
3.	Cyrkulacja CW	5,00	640,00 zł	7 680,00 zł	9 215,59 zł	120%
SUMA			7 482,08 zł	89 785,00 zł	86 133,49 zł	96%

P1 łącznie (a + b)

411 707,44 380 709,64 zł 92%

P 2. Przychody - lokale użytkowe + lokale gospodarcze stanowiące własność SMP**a. przychody - najem**

Lp.	Lokal	Najemca	Pow. umowa(m ²)	Plan 2020 (zł)			WYKONANIE 2020	
				Netto	VAT	Brutto	Brutto zł	%
1.	LU2A	Najem lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	464,60	900 000,00 zł	207 000,00 zł	1 107 000,00 zł	807 670,95 zł	73%
2.	P82							
3.	LU2B							
4.	LU3							
5.	LU4							
6.	LU5							
7.	LU6							
8.	LU7							
9.	PG3	Pomieszczenia Gospodarcze wynajmowane Członkom Spółdzielni	93,50	10 000,00 zł	2 300,00 zł	12 300,00 zł	13 049,97 zł	106%
10.	PG1B							
11.	PG1							
12.	PG2							
13.	P85							
14.	PG2A							
15.	PG4							
SUMA			558,10	910 000,00 zł	209 300,00 zł	1 119 300,00 zł	820 720,92 zł	73%

b. Woda - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka LM i LU (zł/m ³ - poz 1 i 2; zł/szt. - poz. 3)	Plan 2020	WYKONANIE 2020	
			w zł	zł	%
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	12 805,00 zł	6 073,10 zł	47%
2.	Podgrzanie wody	13,20	5 200,00 zł	2 430,44 zł	47%
3.	Cyrkulacja CW	5,00	600,00 zł	375,76 zł	63%
SUMA			18 605,00 zł	8 879,30 zł	48%

c. Wывóz nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Plan 2020	WYKONANIE 2020	
		w zł	zł	%
1.	Wывóz nieczystości stałych od lokali użytkowych	7 500,00	8 424,53 zł	112%

P2 łącznie (a + b + c)

1 145 405,00 838 024,75 zł 73%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2020 przyjęte uchwałą Zarządu 09/2021 z dnia 24.02.2021 r.

**KOSZTY****K1. Eksploatacja i konserwacja**

Lp.	Tytuł	Plan 2020 zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Wynagrodzenia	249 220,00	252 747,91 zł	101%
2.	Administracja	80 520,00	79 294,59 zł	98%
3.	Księgowość	72 800,00	64 189,93 zł	88%
4.	Ubezpieczenie:	12 100,00	11 996,00 zł	99%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00	9 458,57 zł	95%
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	30 950,00	37 864,56 zł	122%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00	52 351,46 zł	131%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	36 000,00	21 857,01 zł	61%
9.	Koszty ogólne	22 350,00	24 864,69 zł	111%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00	3 068,95 zł	20%
11.	Przeglądy obowiązkowe	8 300,00	2 907,56 zł	35%
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	30 000,00	13 672,30 zł	46%
13.	Konserwacja monitoringu wizyjnego	5 000,00	621,66 zł	12%
	SUMA	612 240,00	574 895,19 zł	94%

K2. Podatki

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale nieuwalaszczone+LU)	14 000,00	13 534,85 zł	97%
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale nieuwalaszczone+LU)	16 000,00	15 840,00 zł	99%
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	60 000,00	91 464,00 zł	152%
4.	Podatek VAT	180 000,00	155 558,00 zł	86%
	SUMA	270 000,00	276 396,85 zł	102%

K3. Media

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Energia ciepła	174 300,00	180 496,84 zł	104%
2.	Energia elektryczna i konserwacja	26 000,00	21 269,95 zł	82%
	w tym	25 000,00	20 557,15 zł	82%
	Energia elektryczna	1 000,00	7 12,80 zł	71%
	Konserwacja			
3.	Woda i ścieki	65 000,00	57 083,75 zł	88%
4.	Wывóz nieczystości stałych	63 040,00	54 121,40 zł	86%
	SUMA	354 340,00	312 971,94 zł	88%

	Plan 2020		WYKONANIE 2020	
			zł	zł
K3.1.1. Energia ciepła CO - koszty zmienne	98 000,00	131 000,00	99 670,92 zł	134 490,51 zł
K3.1.2. Energia ciepła CO - koszty stałe	33 000,00		34 819,59 zł	
K3.1.3. Energia ciepła CW - koszty zmienne	41 000,00	43 300,00	43 333,36 zł	46 006,33 zł
K3.1.4. Energia ciepła CW - koszty stałe	2 300,00		2 672,97 zł	
K3.4.1. Wывóz nieczystości LU + ADM	10 000,00	10 000,00	8 683,40 zł	8 683,40 zł
K3.4.2. Wывóz nieczystości LM	53 040,00	53 040,00	45 438,00 zł	45 438,00 zł

K4. Instalacja domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Instalacja domofonowa	4 200,00	6 547,60 zł	156%
2.	Instalacja TV-SAT	1 000,00	- zł	0%
	SUMA	5 200,00	6 547,60 zł	126%

K5. Dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Serwis dźwигów	14 000,00	13 231,97 zł	95%
2.	Coroczny dozór techniczny dźwигów	2 500,00	2 330,00 zł	93%
3.	Badanie resursu 3 dźwигów		1 845,00 zł	
	SUMA	16 500,00	17 406,97 zł	105%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2020 przyjęte uchwałą Zarządu 09/2021 z dnia 24.02.2021 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



22 825 86 54



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K6. Remonty

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	150 000,00	3 075,00 zł	2%
2.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	141 000,00	- zł	0%
	w tym			
	Instalacja na budynku Nowowiejska 7 (cz. niska)	56 000,00		0%
	Instalacja na budynku Polna 54 (cz. wysoka)	85 000,00		0%
3.	Remont pralni, łazienki i suszarni w cz. niskiej klatka C (Sala konferencyjna)	35 000,00	25 712,35 zł	73%
4.	Suszarnia w cz. niskiej [100m2]	45 000,00	36 115,55 zł	80%
5.	Rozbudowa monitoringu o kamery we wiacie śmietnikowej i Sali konferencyjnej	10 000,00	3 357,90 zł	34%
6.	Wymiana żeliwnych pionów kanalizacyjnych	30 000,00	4 233,60 zł	14%
7.	Remont poszycia dachu cz. niskiej i wysokiej		34 536,78 zł	
8.	Pozostałe prace finansowane z FR		16 224,00 zł	
	SUMA	411 000,00	123 255,18 zł	30%

K7. Rezerwa na nieprzewidziane prace

Lp.	Tytuł	Plan 2020 w zł	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Rezerwa	100 000,00	31 220,74 zł	31%
	SUMA	100 000,00	31 220,74 zł	31%

Koszty pokrywane z pożytków (nadwyżki bilansowej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Ebratyński

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2020 przyjęte uchwałą Zarządu 09/2021 z dnia 24.02.2021 r.

Strona 4 z 4



Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacji i konserwacji zawarty w pozycji "K1" wykonania planu

Lp.	Tytuł	Plan 2020	WYKONANIE 2020	
			zł	%
1.	Wynagrodzenia	249 220,00	252 747,91 zł	101%
1.1.	Gospodarz domu	53 260,00	55 809,55 zł	105%
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 860,00	1 650,00 zł	58%
1.3.	Zarząd SM	153 750,00	159 710,22 zł	104%
1.3.1.	Prezes Zarządu	61 500,00	62 110,44 zł	101%
1.3.2.	Członek Zarządu	46 125,00	46 765,89 zł	101%
1.3.3.	Członek Zarządu	46 125,00	50 833,89 zł	110%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	39 350,00	35 578,14 zł	90%
1.4.1.	Przewodniczący RN	6 750,00	7 800,00 zł	116%
1.4.2.	Z-ca Przew RN	6 750,00	7 800,00 zł	116%
1.4.3.	Sekretarz RN	6 750,00	7 800,00 zł	116%
1.4.4.	Członek RN	6 750,00	7 800,00 zł	116%
1.4.5.	Członek RN	6 750,00	- zł	0%
1.4.6.	ZUS pracodawcy	5 800,00	4 378,14 zł	78%
2.	Administracja	80 520,00	79 294,56 zł	98%
2.1.	Administrator	75 600,00	74 580,21 zł	99%
2.2.	Pracownik biurowy	4 200,00	3 971,34 zł	95%
2.3.	ZUS pracodawcy	720,00	743,04 zł	103%
3.	Księgowość	72 800,00	64 189,93 zł	88%
3.1.	Bieżąca obsługa	57 600,00	59 389,93 zł	103%
3.2.	Korekta sprawozdań CI&DM	12 000,00	- zł	0%
3.3.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2019 r.	3 200,00	4 800,00 zł	150%
4.	Ubezpieczenie:	12 100,00	11 996,00 zł	99%
4.1.	Majątkowe SM	5 000,00	4 920,00 zł	98%
4.2.	Skarbowe Zarządu	6 100,00	6 096,00 zł	100%
4.3.	OC Zarządu SM	1 000,00	980,00 zł	98%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00	9 458,57 zł	95%
6.	Usługi informatyczne + IODO	30 950,00	37 864,56 zł	122%
6.1.	Inspektor IODO	19 200,00	15 056,47 zł	78%
6.2.	Administrator IT	6 000,00	6 658,69 zł	111%
6.3.	Obsługa strony www	1 800,00	1 650,00 zł	92%
6.4.	Domena www.polna54.pl	650,00	2 530,11 zł	389%
6.5.	S.Bit (S.FIN + S.Czynsz + S.Net)	3 300,00	7 024,29 zł	213%
6.6.	Konfiguracja baz danych S.Bit na potrzeby modułu S.NET		4 945,00 zł	
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00	52 351,46 zł	131%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	36 000,00	21 857,01 zł	61%
8.1.	Zakup miotel, soli drogowej, mieszanka solno-piaskowa	1 000,00	484,35 zł	48%
8.2.	Środki czyszczące	1 500,00	235,80 zł	16%
8.3.	Środki myjące	2 000,00	1 006,79 zł	50%
8.4.	Wycieraczki i inne	1 500,00	44,99 zł	3%
8.5.	Zapobieganie epidemii COVID-19	30 000,00	20 085,08 zł	67%
9.	Koszty ogólne	22 350,00	24 864,69 zł	111%
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	6 000,00	2 478,51 zł	41%
9.2.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 800,00	2 536,88 zł	91%
9.3.	Krajowy Rejestr Długów	2 000,00	1 105,51 zł	55%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00	550,00 zł	100%
9.5.	Lustracja za okres 2017-2019	3 500,00	7 896,75 zł	226%
9.6.	Organizacja WZC	1 000,00	1 796,25 zł	180%
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00	8 500,79 zł	85%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00	3 068,95 zł	20%
10.1.	Zieleń	5 000,00	3 068,95 zł	61%
10.2.	Czyszczenie chodników i płyt na elewacji	2 500,00		0%
10.3.	Czyszczenie kostki brukowej	5 500,00		0%
10.4.	Czyszczenie bramy	2 000,00		0%
11.	Przeglądy obowiązkowe	8 300,00	2 907,56 zł	35%
11.1.	Gazowy	1 500,00		0%
11.2.	Kominiarski	2 000,00		0%
11.3.	P.Poż	300,00	547,56 zł	183%
11.4.	Ogólnobudowlany	2 500,00	2 000,00 zł	80%
11.5.	Inne	2 000,00	360,00 zł	18%
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	30 000,00	13 672,30 zł	46%
13.	Konserwacja monitoringu wizyjnego	5 000,00	621,66 zł	12%
	SUMA	612 240,00	574 895,19 zł	94%

GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerbc

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Włona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratynski

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2020 przyjęte uchwałą Zarządu 09/2021 z dnia 24.02.2021 r.

00-644 Warszawa, ul. Polna 54

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2021 rok.



WYKONANIE PLANU GOSPODARczo-FINANSOWEGO ZA ROK 2021

METODA MEMORIAŁOWA

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.			2020/2021	2021/2022	
			Brutto/Netto	Brutto/Netto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		2 168 746,06 zł	1 986 250,77 zł	
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	2 160 940,11 zł	1 982 026,99 zł	
		w tym	Fundusz udziałowy na przełomie roku	25 227,70 zł	25 227,70 zł
		w tym	Fundusz remontowy na przełomie roku	1 333 247,71 zł	1 019 671,03 zł
			Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	303 136,12 zł	307 312,84 zł
		Środki w kasie na przełomie roku	7 805,95 zł	4 223,78 zł	
			PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
2.	Wpływy w 2021 roku		1 526 690,00 zł	1 294 525,85 zł	85%
	w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	284 420,00 zł	279 827,84 zł	98%
		Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	12 910,00 zł	12 909,36 zł	100%
		Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 221 210,00 zł	956 840,30 zł	78%
		Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)	350,00 zł	346,53 zł	99%
		Kaucje złożone w 2021 r.	7 800,00 zł	4 176,72 zł	54%
		Odszetki bankowe oraz od lokat	- zł	198,51 zł	
		Odszetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł	- zł	
		Wpływy pozostałe	- zł	11 526,59 zł	
			Dotacja Urzędu m.st. Warszawy na realizację inwestycji polegających na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej	- zł	28 700,00 zł

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają Funduszu Remontowego, Funduszu Udziałowego oraz Kaucji)

L.P.		PLAN 2021	WYKONANIE 2021
1.	Środki obrotowe na przełomie roku 2020/2021	507 134,53 zł	507 134,53 zł
2.	Przychody obrotowe 2021	1 505 630,00 zł	1 277 093,24 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	2 012 764,53 zł	1 784 227,77 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Środki na przełomie roku 2020/21	1 333 247,71 zł	1 333 247,71 zł	100%
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2021 r.	13 260,00 zł	13 255,89 zł	100%
3.	Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł	- zł	
4.	Remonty / inwestycje zrealizowane w 2021 rok	680 000,00 zł	355 532,57 zł	52%
	w tym	Remonty finansowane z funduszu remontowego w 2021 rok	326 832,57 zł	
		Dotacja Urzędu m.st. Warszawy	28 700,00 zł	
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	666 507,71 zł	1 019 671,03 zł	153%

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Środki na przełomie roku 2020/21	25 227,70 zł	25 227,70 zł	100%
2.	Udziały zwrócone w 2021 roku	10 000,00 zł	- zł	0%
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	15 227,70 zł	25 227,70 zł	166%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

E. Kaucje

L.P.		PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku 2020/21	90 074,24 zł	94 250,96 zł	105%
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2021 r.	- zł	4 176,72 zł	
	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2021 r.	87 321,56 zł	- zł	0%
2	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku 2020/21	213 061,88 zł	213 061,88 zł	100%
	Kaucje złożone w 2021 r.	7 800,00 zł	- zł	0%
	Kaucje zwrócone w 2021 r.	- zł	- zł	
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		223 614,56 zł	307 312,84 zł	137%

F. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
1.	K1. Wydatki na eksploatację i konserwację	621 620,00 zł	510 685,71 zł	82%
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	270 000,00 zł	239 749,16 zł	89%
3.	K3. Wydatki na media	324 250,00 zł	378 512,03 zł	117%
4.	K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV	5 200,00 zł	6 563,00 zł	126%
5.	K5. Wydatki na dźwigi	21 700,00 zł	25 847,09 zł	119%
6.	K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki	100 000,00 zł	37 074,30 zł	37%
SUMA		1 342 770,00 zł	1 198 431,28 zł	89%

	PLAN 2021	WYKONANIE 2021	
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B-F)	669 994,53 zł	585 796,49 zł	87%
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	666 507,71 zł	1 019 671,03 zł	153%
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	15 227,70 zł	25 227,70 zł	166%
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	223 614,56 zł	307 312,84 zł	137%
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE		48 242,71 zł	
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 575 344,50 zł	1 986 250,77 zł	126%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2021 przyjęte uchwałą Zarządu 08/2022 z dnia 07.03.2022 r. Strona 2 z 6



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPLÝWY

P 1. Wpływy - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. przychody - eksploatacja (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Plan 2021		WYKONANIE 2021	
				Ilość	Rocznie		
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	2,90	4302,40	149 720,00 zł	149 723,52 zł	100%
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,25	4302,40	12 910,00 zł	12 909,36 zł	100%
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3974,48	- 143 080,00 zł	- 143 447,94 zł	100%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	68	820,00 zł	900,00 zł	110%
5.	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	0,07	1753,70	1 470,00 zł	1 268,39 zł	86%
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,41	4302,40	21 170,00 zł	17 553,79 zł	83%
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	1,70	4094,20	83 520,00 zł	71 454,00 zł	86%
8.	Dźwig	os.	13,20	104	16 470,00 zł	18 991,92 zł	115%
9.	Wywóz nieczystości I-III 2021	gosp.	65,00	68	13 260,00 zł	13 585,00 zł	102%
	Wywóz nieczystości od IV-2021	m ³	12,73	3885,00	49 460,00 zł	49 804,44 zł	101%
10.	Domofon	przylącze	4,20	80	4 030,00 zł	6 223,68 zł	154%
11.	Konserwacja instalacji telewizji cyfrowej i satelitarnej	przylącze	1,00	78	940,00 zł	474,00 zł	50%
				SUMA	210 690,00 zł	199 440,16 zł	95%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN 2021			WYKONANIE 2021	
			Zużycie mieś. m ³	Miesięcznie	Rocznie		
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m ³	9,85	430,00	4 240,00 zł	50 880,00 zł	53 643,01 zł	105%
2.	Podgrzanie wody - zł/m ³	13,00	180,00	2 340,00 zł	28 080,00 zł	31 297,02 zł	111%
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	5,00	128	640,00 zł	7 680,00 zł	8 357,01 zł	109%
				SUMA	86 640,00 zł	93 297,04 zł	108%

P1 łącznie (a + b)

297 330,00 zł

292 737,20 zł

98%

P 2. Wpływy od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Lokal	Najemca	Pow. umowa(m ²)	Plan 2021			WYKONANIE 2021	
				Netto	VAT	Brutto	Brutto	%
1	LU2A	Najem lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	464,60	880 000,00 zł	202 400,00 zł	1 082 400,00 zł	814 266,06 zł	75%
2	LU2B							
3	LU3							
4	LU4							
5	LU5							
6	LU6							
7	LU7							
8	PG3	Pomieszczenia Gospodarcze wynajmowane Członkom Spółdzielni	93,50	10 000,00 zł	2 300,00 zł	12 300,00 zł	14 414,73 zł	117%
9	PG1B							
10	PG1							
11	PG2							
12	P85							
13	PG2A							
14	PG4							
SUMA			558,10	890 000,00 zł	204 700,00 zł	1 094 700,00 zł	828 680,79 zł	76%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2021 przyjęte uchwałą Zarządu 08/2022 z dnia 07.03.2022 r. Strona 3 z 6



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan 2021	WYKONANIE 2021		
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	70,00	116,90	98 200,00 zł	98 186,28 zł	100%
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,25	116,90	350,00 zł	346,53 zł	99%
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1	10,00 zł	12,00 zł	120%
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m ²	1,99	116,90	2 790,00 zł	2 794,35 zł	100%
5	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,41	116,90	580,00 zł	570,84 zł	98%
6	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	3,80	116,90	5 330,00 zł	5 331,36 zł	100%
7	Oplata za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²		116,90		161,31 zł	
SUMA					107 260,00 zł	107 402,67 zł	100%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan 2021	WYKONANIE 2021		
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	750,00	7 390,00 zł	6 356,01 zł	86%	
2.	Podgrzanie wody	13,00	200,00	2 600,00 zł	3 944,63 zł	152%	
3.	Cyrkulacja CW	5,00	10	600,00 zł	931,25 zł	155%	
SUMA					10 590,00 zł	11 231,89 zł	106%

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan 2021	WYKONANIE 2021		
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych I-III	1,35	1 390,00	1 880,00 zł	2 762,49 zł	147%	
2.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych IV-2021	12,73	560,00	7 130,00 zł	7 108,99 zł	100%	
SUMA					9 010,00 zł	9 871,48 zł	110%

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)					1 221 560,00 zł	957 186,83 zł	78%
---------------------------------------	--	--	--	--	------------------------	----------------------	------------

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2021 przyjęte uchwałą Zarządu 08/2022 z dnia 07.03.2022 r. Strona 4 z 6



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Wydatki na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Wynagrodzenia	259 720,00 zł	254 670,56 zł	98%
2.	Administracja	75 600,00 zł	77 459,07 zł	102%
3.	Księgowość	98 400,00 zł	57 600,00 zł	59%
4.	Ubezpieczenie	12 100,00 zł	12 116,00 zł	100%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	6 104,19 zł	61%
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	31 850,00 zł	32 228,12 zł	101%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	25 707,00 zł	64%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	36 000,00 zł	7 103,35 zł	20%
9.	Koszty ogólne	19 350,00 zł	14 984,81 zł	77%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00 zł	4 016,32 zł	27%
11.	Przeglądy obowiązkowe	8 600,00 zł	8 014,70 zł	93%
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	15 000,00 zł	10 681,59 zł	71%
SUMA		621 620,00 zł	510 685,71 zł	82%

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	14 000,00 zł	2 969,74 zł	21%
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	16 000,00 zł	16 480,00 zł	103%
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	90 000,00 zł	57 618,00 zł	64%
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł	162 681,42 zł	108%
SUMA		270 000,00 zł	239 749,16 zł	89%

K3. Wydatki na media

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021				
1.	Energia ciepła	174 300,00 zł	228 919,92 zł	131%			
	w tym	Energia ciepła CO - koszty zmienne	98 000,00 zł	138 218,04 zł	141%		
		Energia ciepła CO - koszty stałe	33 000,00 zł	36 555,86 zł	111%		
		Energia ciepła CW - koszty zmienne	41 000,00 zł	49 191,95 zł	120%		
		Energia ciepła CW - koszty stałe (MZ + OP)	2 300,00 zł	4 954,07 zł	215%		
2.	Energia elektryczna i konserwacja	18 800,00 zł	20 946,67 zł	111%			
	w tym	Energia elektryczna	15 800,00 zł	18 444,72 zł	117%		
			899	BIURO	1 438,38 zł		
			Fotowoltaika P54	970	HYDROWEZEL	5 701,65 zł	
			Fotowoltaika N7	969	TEREN I KLATKI	11 304,89 zł	
	Konserwacja	3 000,00 zł	2 501,95 zł	83%			
3.	Woda i ścieki	58 760,00 zł	57 403,73 zł	98%			
	w tym	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	7 390,00 zł	6 356,01 zł	86%		
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	50 880,00 zł	50 350,93 zł	99%		
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	490,00 zł	696,79 zł	142%		
4.	Wывóz nieczystości stałych	72 390,00 zł	71 241,71 zł	98%			
	w tym	Wывóz nieczystości LU	9 010,00 zł	9 444,00 zł	105%		
				2 334,42 zł			
		w tym	I - III 2021	7 109,58 zł			
			IV - XII 2021				
		Wывóz nieczystości LM	62 720,00 zł	60 901,14 zł	97%		
		w tym	I - III 2021	13 585,00 zł			
		IV - XII 2021	47 316,14 zł				
	Wывóz nieczystości ADM I - III 2021		175,42 zł				
	Wывóz nieczystości ADM od IV 2021	660,00 zł	721,15 zł	109%			
SUMA		324 250,00 zł	378 512,03 zł	117%			

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2021 przyjęte uchwałą Zarządu 08/2022 z dnia 07.03.2022 r. Strona 5 z 6



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki na instalacje domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Instalacja domofonowa	4 200,00 zł	6 563,00 zł	156%
2.	Instalacja TV-SAT	1 000,00 zł	896,40 zł	90%
SUMA		5 200,00 zł	6 563,00 zł	126%

K5. Wydatki na dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Serwis dźwigów	14 000,00 zł	19 757,67 zł	141%
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 500,00 zł	2 330,00 zł	93%
3.	Energia elektryczna	5 200,00 zł	3 759,42 zł	72%
SUMA		21 700,00 zł	25 847,09 zł	119%

K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Rezerwa	100 000,00 zł	37 074,30 zł	37%
SUMA		100 000,00 zł	37 074,30 zł	37%

Remonty i modernizacje 2021

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	250 000,00 zł	- zł	0%
2.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	150 000,00 zł	142 803,72 zł	95%
3.	Remont pomieszczeń technicznych i administracyjnych	80 000,00 zł	88 204,53 zł	110%
4.	Suszarnia w cz. wysokiej	50 000,00 zł	- zł	0%
5.	Remont piwnic (wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysów)	25 000,00 zł	23 247,00 zł	93%
6.	Wymiana żeliwnych pionów kanalizacyjnych	110 000,00 zł	79 243,00 zł	72%
7.	Wymiana uszczeltek, regulacja i smarowanie okien.	15 000,00 zł	10 980,00 zł	73%
8.	Wymiana podłóg w windach		7 544,32 zł	
9.	Remont inst. Wideodomofonowej		486,00 zł	
10.	Remont instalacji co oraz wody zimnej i ciepłej		3 024,00 zł	
SUMA		680 000,00 zł	355 532,57 zł	52%

Wydatki pokrywane z pożytków (nadwyżki bilansowej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Jwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Ebratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-



Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację zawartych w pozycji "K1" wykonania planu

Lp.	Tytuł	Plan 2021	WYKONANIE 2021	
			zł	%
1.	Wynagrodzenia	259 720,00 zł	254 670,56 zł	98%
1.1.	Gospodarz domu	53 260,00 zł	52 779,02 zł	99%
	Wynagrodzenie	44 500,00 zł	44 750,26 zł	101%
	ZUS pracodawcy	8 760,00 zł	7 745,76 zł	88%
	Badania lekarskie		283,00 zł	
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 860,00 zł	2 400,00 zł	84%
1.3.	Zarząd SM	156 000,00 zł	161 794,02 zł	104%
	W tym			
	Prezes Zarządu	62 400,00 zł	64 717,56 zł	104%
	Członek Zarządu	46 800,00 zł	48 538,23 zł	104%
	Członek Zarządu	46 800,00 zł	48 538,23 zł	104%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	47 600,00 zł	37 697,52 zł	79%
	w tym			
	Przewodniczący RN	8 400,00 zł	8 400,00 zł	100%
	Z-ca Przew. RN	8 400,00 zł	- zł	0%
	Sekretarz RN	8 400,00 zł	8 400,00 zł	100%
	Członek RN	8 400,00 zł	8 400,00 zł	100%
	Członek RN	8 400,00 zł	8 400,00 zł	100%
	ZUS pracodawcy	5 600,00 zł	4 097,52 zł	73%
2.	Administracja	75 600,00 zł	77 459,07 zł	102%
2.1.	Administrator	75 600,00 zł	77 459,07 zł	102%
3.	Księgowość	98 400,00 zł	57 600,00 zł	59%
3.1.	Bieżąca obsługa	57 600,00 zł	57 600,00 zł	100%
3.2.	Korekta księgowości za lata 2017-2019 wykonanych przez CI&DM	36 000,00 zł	- zł	0%
3.3.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2020 r.	4 800,00 zł	- zł	0%
4.	Ubezpieczenie:	12 100,00 zł	12 116,00 zł	100%
4.1.	Majątkowe SM	5 000,00 zł	5 040,00 zł	101%
4.2.	Skarbowe Zarządu	6 100,00 zł	6 096,00 zł	100%
4.3.	OC Zarządu SM	1 000,00 zł	980,00 zł	98%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	6 104,19 zł	61%
6.	Usługi informatyczne + IODO	31 850,00 zł	32 228,12 zł	101%
6.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł	19 188,00 zł	100%
6.2.	Administrator IT	7 000,00 zł	6 305,91 zł	90%
6.3.	Obsługa strony www	2 000,00 zł	1 932,00 zł	97%
6.4.	Domena www.polna54.pl	350,00 zł	148,83 zł	43%
6.5.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn)	3 300,00 zł	3 987,74 zł	121%
6.6.	Serwis laptopa		665,64 zł	
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	25 707,00 zł	64%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	36 000,00 zł	7 103,35 zł	20%
8.1.	Środki do utrzymania czystości	6 000,00 zł	2 278,26 zł	38%
8.2.	Zapobieganie epidemii COVID-19	30 000,00 zł	4 825,09 zł	16%
9.	Koszty ogólne	19 350,00 zł	14 984,81 zł	77%
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	3 000,00 zł	4 133,60 zł	138%
9.2.	Oplaty bankowe i opłaty pocztowe	2 800,00 zł	1 890,70 zł	68%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00 zł	550,00 zł	100%
9.6.	Organizacja WZC	3 000,00 zł	- zł	0%
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00 zł	8 410,51 zł	84%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00 zł	4 016,32 zł	27%
10.1.	Zieleni	5 000,00 zł	4 016,32 zł	80%
10.2.	Czyszczenie terenu zewnętrznego (brama, kostka brukowa i inne)	10 000,00 zł	- zł	0%
11.	Przeglądy obowiązkowe	8 600,00 zł	8 014,70 zł	93%
11.1.	Gazowy	1 500,00 zł	1 808,10 zł	121%
11.2.	Kominiarski	2 000,00 zł	4 132,80 zł	207%
11.3.	P.Poż	600,00 zł	73,80 zł	12%
11.2.	Ogólnobudowlany	2 500,00 zł	2 000,00 zł	80%
11.3.	Inne	2 000,00 zł	- zł	0%
12.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł	10 681,59 zł	71%
	SUMA	621 620,00 zł	510 685,71 zł	82%

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bratyński

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2021 przyjęte uchwałą Zarządu 08/2022 z dnia 07.03.2022 r.

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2022 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2022

METODA MEMORIAŁOWA

STAN NA DZIEŃ

27.02.2023

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.	2021/2022		2022/2023	
	Brutto		Brutto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku			
	1 986 250,77 zł			
	1 982 026,99 zł			
	1 889 119,20 zł			
	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku			
	Fundusz udziałowy na przełomie roku	25 227,70 zł		14 584,35 zł
	w tym			
	Fundusz remontowy na przełomie roku	1 019 671,03 zł		977 916,40 zł
	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	307 312,84 zł		232 699,06 zł
	Środki w kasie na przełomie roku	4 223,78 zł		13 000,76 zł
		PLAN	WYKONANIE	
2.	Wpływy w 2022 roku			
	1 585 440,30 zł			
	344 650,00 zł			
	370 492,66 zł			
	6 454,68 zł			
	1 022 548,79 zł			
	140,28 zł			
	22 436,04 zł			
	179,90 zł			
	84,81 zł			
4 216,47 zł				
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)			
	Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	- zł		
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 237 694,00 zł		
	Wpłaty na fundusz remontowy netto (LU1)	- zł		
	Kaucje złożone w 2022 r.	3 096,30 zł		
	Odsetki bankowe oraz od lokat	- zł		
	Odsetk od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł		
	Wpływy pozostałe	- zł		

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 1 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają Funduszu Remontowego, Funduszu Udziałowego oraz Kaucji)

L.P.	PLAN	WYKONANIE
1.	585 796,49 zł	585 796,49 zł
2.	1 582 344,00 zł	1 397 522,63 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		
	2 168 140,49 zł	1 983 319,12 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.	PLAN	WYKONANIE
1.	1 019 671,03 zł	1 104 655,10 zł
2.	- zł	6 594,96 zł
3.	- zł	- zł
4.	438 000,00 zł	133 333,66 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		
	581 671,03 zł	977 916,40 zł

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.	PLAN	WYKONANIE
1.	25 227,70 zł	25 227,70 zł
2.	- zł	10 663,35 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		
	25 227,70 zł	14 564,35 zł

E. Kaucje

L.P.	PLAN	WYKONANIE
1	94 250,96 zł	94 250,96 zł
	- zł	- zł
	87 750,06 zł	- zł
2	213 061,88 zł	138 448,10 zł
	31 483,74 zł	22 436,04 zł
	28 387,44 zł	97 049,82 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		
	222 659,08 zł	232 699,06 zł

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 2 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

F. Zestawienie wydatków

L.P.	PLAN	WYKONANIE
1.	650 543,52 zł	597 095,30 zł
2.	230 000,00 zł	231 515,74 zł
3.	405 609,01 zł	383 769,38 zł
4.	7 500,00 zł	6 534,00 zł
5.	22 500,00 zł	37 457,64 zł
6.	100 000,00 zł	- zł
	SUMA	1 256 372,06 zł
		89%

PLAN	WYKONANIE
751 987,95 zł	726 947,06 zł
581 671,03 zł	977 916,40 zł
25 227,70 zł	14 564,35 zł
222 659,08 zł	232 699,06 zł
	50 006,91 zł
1 581 545,76 zł	1 902 119,96 zł
	120%

III

[Handwritten signatures]

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 3 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPLYY

P 1. Wpływy - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. przychody - eksploatacja (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	Plan				WYKONANIE		
		JM	Stawka	Ilość	Rocznie			
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	3,00	4302,40	154 890,00 zł	152 304,96 zł	98%	
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł	6 454,68 zł		
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3933,93	-	141 620,00 zł	140 672,54 zł	99%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	68 - plan (75 - wykonanie)		820,00 zł	900,00 zł	110%
5.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	zł/m ²	0,07	1692,60 - P (1445,90 - W)		1 420,00 zł	1 168,56 zł	82%
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,30	4302,40		15 490,00 zł	18 328,80 zł	118%
6.1.	<i>Rozliczenie En. el. części wspólnej 2021</i>						4 169,25 zł	
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,30	4094,20		113 000,00 zł	100 717,32 zł	89%
7.1.	<i>Rozliczenie CO 2021</i>						25 779,72 zł	
8.	Dźwig	os.	20,00	99		23 760,00 zł	21 162,40 zł	89%
8.1.	<i>Rozliczenie Dźwig 2021</i>						9 403,68 zł	
9.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	68		69 360,00 zł	67 150,00 zł	97%
10.	Domofon	przyłącze	6,50	80		6 240,00 zł	5 136,00 zł	82%
10.1.	<i>Rozliczenie Domofon 2021</i>						2 323,08 zł	
11.	Konserwacja instalacji telewizyj cyfrowej i satelitarnej	przyłącze	1,00	78		940,00 zł	948,00 zł	101%
11.1.	<i>Rozliczenie Konserwacja instalacji TV-SAT 2021</i>						48,00 zł	
				SUMA		244 300,00 zł	266 887,41 zł	109%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN		WYKONANIE			
			Zużycie mies. m ³	Miesięcznie	Rocznie			
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m ³	9,85	430,00	4 240,00 zł	50 880,00 zł	49 840,63 zł	98%	
1.1.	<i>Rozliczenie Dostawa wody 2021</i>					41,71 zł		
2.	Podgrzanie wody - zł/m ³	17,70	180,00	3 190,00 zł	38 280,00 zł	34 829,54 zł	91%	
2.1.	<i>Rozliczenie Podgrzanie wody 2021</i>					11 303,13 zł		
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	7,40	126	932,40 zł	11 190,00 zł	10 732,20 zł	96%	
3.1.	<i>Rozliczenie Cyrkulacja CW 2021</i>					3 312,72 zł		
				SUMA		100 350,00 zł	110 059,93 zł	110%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

P1 łącznie (a + b)

344 650,00 zł

376 947,34 zł

189%

Strona 4 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P.2. Wpływy od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan		WYKONANIE		
			Netto	VAT	Brutto	%	
1	Lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	464,60	880 000,00 zł	202 400,00 zł	1 082 400,00 zł	868 333,96 zł	80%
2	Pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych Członkom Spółdzielni	93,50	10 000,00 zł	2 300,00 zł	12 300,00 zł	15 174,72 zł	123%
SUMA		558,10	890 000,00 zł	204 700,00 zł	1 094 700,00 zł	883 508,68 zł	81%

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan	WYKONANIE	
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	116,90	98 196,00 zł	98 195,04 zł	100%
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	116,90	- zł	172,56 zł	
	<i>w tym podatek VAT 23%</i>				32,28 zł	
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1	12,00 zł	12,00 zł	100%
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m ²	116,90	2 792,00 zł	2 795,28 zł	100%
5	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	116,90	421,00 zł	491,76 zł	117%
6	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	116,90	7 295,00 zł	6 591,18 zł	90%
SUMA				108 716,00 zł	108 290,10 zł	100%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan	WYKONANIE	
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	9,85	750,00	7 390,00 zł	6 397,77 zł	87%
2.	Podgrzanie wody	17,70	200,00	3 540,00 zł	4 025,71 zł	114%
3.	Cyrkulacja CW	7,40	10	888,00 zł	1 000,93 zł	113%
SUMA				11 818,00 zł	11 424,41 zł	97%

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	Plan	WYKONANIE	
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych	1871,43	22 460,00 zł	19 498,16 zł	87%
SUMA			22 460,00 zł	19 498,16 zł	87%
P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)			1 237 694,00 zł	1 022 721,35 zł	83%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 5 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Wydatki na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Wynagrodzenia	289 033,52 zł	289 324,71 zł
2.	Administracja	77 500,00 zł	76 893,64 zł
3.	Księgowość	105 600,00 zł	62 400,00 zł
4.	Ubezpieczenie	13 010,00 zł	12 997,00 zł
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	13 041,52 zł
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	33 250,00 zł	32 707,78 zł
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	26 418,25 zł
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	26 000,00 zł	2 213,36 zł
9.	Koszty ogólne	20 550,00 zł	12 871,62 zł
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00 zł	16 727,22 zł
11.	Przebiegi obowiązkowe	11 600,00 zł	36 520,99 zł
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	15 000,00 zł	14 979,21 zł
	SUMA	650 543,52 zł	597 095,30 zł

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Opłata przekształceniowa za wyczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	3 000,00 zł	2 969,74 zł
	Podatek od nieruchomości grunty i budynki (obciąża nie uwłaszczone LM i LU)	17 000,00 zł	16 986,00 zł
2.	in tym		1 950,00 zł
	Lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2022)		15 036,00 zł
	Lokale użytkowe		15 036,00 zł
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	60 000,00 zł	38 974,00 zł
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł	172 586,00 zł
	SUMA	230 000,00 zł	231 515,74 zł






Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 6 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K3. Wydatki na media

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Energia ciepła	234 229,01 zł	213 255,70 zł	91%
	Energia ciepła CO - koszty zmienne		116 715,43 zł	83%
	Energia ciepła CO - koszty stałe	179 277,89 zł	34 965,01 zł	90%
	w tym		58 338,73 zł	117%
2.	Energia elektryczna	54 951,12 zł	4 503,98 zł	89%
	Abonament - BES (podnosi koszty CO)		492,00 zł	
	Przychody z tytułu uzyskania ŚWIADECTWA ENERGETYCZNEGO (obniża koszty CO)		1 759,45 zł	
	Energia elektryczna i konserwacja	20 000,00 zł	24 567,13 zł	123%
3.	Woda i ścieki	17 500,00 zł	19 613,42 zł	112%
	Energia elektryczna	1 500,00 zł	1 676,29 zł	
	BIURO			
	HYDROWEZEL	5 000,00 zł	2 733,52 zł	
	w tym			
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)		14 419,12 zł	
	Koszt pokryty przez instalację fotowoltaiczną Nowowiejska7 (OZE)		11 685,60 zł	
	TEREN I KLATKI	11 000,00 zł	15 203,61 zł	
	w tym			
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)		36 724,22 zł	
4.	Wywóz nieczystości stałych		21 520,61 zł	
	Konservacja	2 500,00 zł	4 953,71 zł	198%
	Woda i ścieki	58 760,00 zł	61 192,79 zł	104%
	w tym			
3.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	7 390,00 zł	6 397,50 zł	87%
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	50 880,00 zł	53 788,69 zł	106%
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	490,00 zł	1 006,60 zł	205%
4.	Wywóz nieczystości stałych	92 620,00 zł	84 753,76 zł	92%
	Wywóz nieczystości LU	22 460,00 zł	15 852,16 zł	71%
	w tym			
4.	Wywóz nieczystości LM	69 360,00 zł	67 150,00 zł	97%
	Wywóz nieczystości ADM	800,00 zł	1 751,60 zł	219%
	SUMA	405 609,01 zł	383 769,38 zł	95%

K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
1.	Instalacja domofonowa	6 500,00 zł	6 534,00 zł	101%
2.	Instalacja TV-SAT	1 000,00 zł	3 520,80 zł	352%
	SUMA	7 500,00 zł	6 534,00 zł	87%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Strona 7 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K5. Wydatki na dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Serwis dźwigów	16 000,00 zł	26 126,64 zł 163%
2.	Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 500,00 zł	2 330,00 zł 93%
3.	Energia elektryczna	4 000,00 zł	9 001,00 zł 225%
SUMA		22 500,00 zł	37 457,64 zł 166%

K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Rezerwa	100 000,00 zł	- zł 0%
SUMA		100 000,00 zł	- zł 0%

Remonty i modernizacje 2022

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	250 000,00 zł	- zł 0%
2.	Suszarnia w cz. wysokiej - robocizna	50 000,00 zł	- zł 0%
2.a.	Suszarnia w cz. wysokiej - materiały i wyposażenie	10 000,00 zł	- zł 0%
3.	Kontynuacja wymiany żeliwnych pionów kanalizacyjnych	110 000,00 zł	92 512,80 zł 84%
4.	Modernizacja rowerowni na XII p.	10 000,00 zł	6 044,00 zł 60%
5.	Rozbudowa rowerowni w bramie	8 000,00 zł	6 001,17 zł 75%
6.	Rewitalizacja terenów zielonych		17 990,74 zł
7.	Modernizacja oświetlenia części wspólnych		10 784,95 zł
SUMA		438 000,00 zł	133 333,66 zł 30%

Wydatki pokrywane z przytków (nadwyżki bilansowej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
S.M. „POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Kern

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Elzatyński

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.
Halina Szczerbc

Strona 8 z 8



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację zawartych w pozycji "K1" wykonania planu

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
			zł	%
1.	Wynagrodzenia	283 033,52 zł	289 324,71 zł	102%
1.1.	Gospodarz domu	53 000,00 zł	50 946,46 zł	96%
	Wynagrodzenie	45 000,00 zł	43 200,00 zł	96%
	ZUS pracodawcy	8 000,00 zł	7 746,46 zł	97%
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 500,00 zł	4 640,00 zł	186%
1.3.	Zarząd SM	179 933,52 zł	193 213,65 zł	107%
	W tym			
	Prezes Zarządu	71 973,36 zł	77 285,43 zł	107%
	Członek Zarządu	53 980,08 zł	57 964,11 zł	107%
	Członek Zarządu	53 980,08 zł	57 964,11 zł	107%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	47 600,00 zł	40 524,60 zł	85%
	w tym			
	Przewodniczący RN	8 400,00 zł	9 030,00 zł	108%
	Z-ca Przew.RN	8 400,00 zł	- zł	0%
	Sekretarz RN	8 400,00 zł	9 030,00 zł	108%
	Członek RN	8 400,00 zł	9 030,00 zł	108%
	Członek RN	8 400,00 zł	9 030,00 zł	108%
	ZUS pracodawcy	5 600,00 zł	4 404,60 zł	79%
2.	Administracja	77 500,00 zł	76 893,64 zł	99%
2.1.	Administrator	77 500,00 zł	76 893,64 zł	99%
3.	Księgowość	105 600,00 zł	62 400,00 zł	59%
3.1.	Bieżąca obsługa	57 600,00 zł	62 400,00 zł	108%
3.2.	Korekta księgowania za lata 2017-2019 wykonanych przez CI&DM	36 000,00 zł	- zł	0%
3.3.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2020 r.	12 000,00 zł	- zł	0%
4.	Ubezpieczenie:	13 010,00 zł	12 997,00 zł	100%
4.1.	Majątkowe SM	5 900,00 zł	5 891,00 zł	100%
4.2.	Skarbowe Zarządu	6 100,00 zł	6 096,00 zł	100%
4.3.	OC Zarządu SM	1 010,00 zł	1 010,00 zł	100%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	13 041,52 zł	130%
6.	Usługi informatyczne + IODO	33 250,00 zł	32 707,78 zł	98%
6.1.	Inspektor IODO	20 000,00 zł	19 188,00 zł	96%
6.2.	Administrator IT	6 500,00 zł	6 402,77 zł	99%
6.3.	Obsługa strony www	2 000,00 zł	2 325,28 zł	116%
6.4.	Domena www.polna54.pl	250,00 zł	179,58 zł	72%
6.5.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn)	4 500,00 zł	4 612,15 zł	102%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	26 418,25 zł	66%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	26 000,00 zł	2 213,36 zł	9%
8.1.	Środki do utrzymania czystości	6 000,00 zł	2 213,36 zł	37%
8.2.	Zapobieganie epidemii COVID-19	20 000,00 zł	- zł	0%
9.	Koszty ogólne	20 550,00 zł	12 871,62 zł	63%
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	4 500,00 zł	3 682,18 zł	82%
9.2.	Oplaty bankowe i opłaty pocztowe	2 500,00 zł	2 025,80 zł	81%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00 zł	550,00 zł	100%
9.6.	Organizacja WZC	3 000,00 zł	- zł	0%
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00 zł	6 613,64 zł	66%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	15 000,00 zł	16 727,22 zł	112%
10.1.	Zieleń	5 000,00 zł	5 537,22 zł	111%
10.2.	Czyszczenie terenu zewnętrznego (brama, kostka brukowa i inne)	10 000,00 zł	11 190,00 zł	112%
11.	Przeglądy obowiązkowe	11 600,00 zł	36 520,99 zł	315%
11.1.	Gazowy	2 000,00 zł	977,85 zł	49%
11.2.	Kominiarski	4 500,00 zł	2 273,04 zł	51%
11.3.	P.Poz	600,00 zł	184,50 zł	31%
11.2.	Ogólnobudowlany	2 500,00 zł	2 400,00 zł	96%
11.3.	Inne	2 000,00 zł	100,00 zł	5%
11.3.	5-cio letni przegląd elektryczny		30 585,60 zł	
12.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł	14 979,21 zł	100%
	SUMA	650 543,52 zł	597 095,30 zł	92%

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"POLNA"
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-
GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2022 przyjęte uchwałą Zarządu 06/2023 z dnia 27.02.2023 r.
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratnyński

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2019 rok.**

**Sprawozdane Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z działalności za rok 2019**

Organa Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki -, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska, Anna Stańczak (do 25.10.2019)

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bibiana Mosakowska; członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- do 07 sierpień 2019- prezes: Elżbieta Giemza, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn
- 13 sierpień- 31 grudzień 2019- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Działalność Rady Nadzorczej:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń.

W roku 2019 zasadniczy zakres prac RN to:

- rutynowa współpraca z Zarządem i Administracją Spółdzielni
- nowelizacja regulacji prawnych dla działalności Komisji ds. Porządku Domowego i Komisji ds. Technicznych.
- odtworzenie działalności Komisji ds. Porządku Domowego (Komisja ds. Technicznych nie została odtworzona ze względu na brak wystarczającej ilości chętnych do prac w ramach Komisji – w przedłużonym terminie składania deklaracji wpłynęła tylko jedna (1) kandydatura)
- przetarg na wynajem lokalu usługowego 6 (LU6) – wobec wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę, powołanie Komisji Przetargowej i przeprowadzenie przetargu na nowego najemcę w zakresie zobowiązań RN. Dalsze informacje zawiera sprawozdanie KR
- czerwiec 2019- przeprowadzono WZC (sprawozdawcze).
- reorganizacja Zarządu wobec rezygnacji z członka Zarządu i funkcji Prezesa Zarządu Elżbiety Giemzy, powołanie na członka Zarządu Macieja Wróblewskiego i powierzenie mu funkcji Prezesa Zarządu (sierpień 2019)
- udział w weryfikacji sprawozdania finansowego SMP za lata 2017/2018 oraz organizacji księgowości SMP do zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi
- kontynuacja prac w zakresie redakcji projektu poprawki do par 41 „Rada Nadzorczej” wnoszonej w maj 2018 „en bloc” i wniesienie jej pod obrady WZC czerwiec 2019. Opracowany projekt na WZC czerwiec 2019 został usunięty z porządku obrad w wyniku głosowania WZC – skutki decyzji WZC opisano w sprawozdaniu KR.
- prace w zakresie określenia możliwości przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności prowadzone przez Zarząd - opisano w sprawozdaniu KR.



Komisje powoływane przez Radę Nadzorczą:

- *Komisja Rewizyjna:*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem. Wynikiem pracy Komisji jest Sprawozdanie za rok 2019 stanowiące integralną część Sprawozdania Rady Nadzorczej.
- *Komisja Porządku Domowego*
we wrześniu 2019 RN w wyniku decyzji WZC powołała Komisję ds. Porządku Domowego rozszerzając dopuszczalny skład do pięciu (5) w celu wykorzystania możliwego potencjału mieszkańców budynku (uniknięcia wykluczenia z prac komisji mieszkańców zgłaszających taki akces)
- *Komisja ds. Technicznych*
Komisja ds. Technicznych nie mogła być powołana ze względu na brak kandydatur – do dnia 31.12.2019 wpłynęła jedna deklaracja

Istotne informacje o działalności Rady Nadzorczej w pierwszym kwartale roku 2020:

RN prowadziła prace zgodnie z wymogami bieżącej działalności Spółdzielni w oparciu o obowiązujące regulacje prawne.

Na posiedzeniu w dniu 24.03.2020 Rada Nadzorcza uchwałą 8/2020 skorygowała skład Komisji Rewizyjnej powołując na stanowisko przewodniczącego Bogdan Rybickiego, jednocześnie dziękując Bibianie Mossakowskiej za udział w pracach Komisji Rewizyjnej

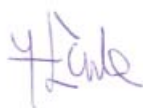
Wobec rozszerzenia zagrożenia epidemiologicznego covid-19 począwszy od miesiąca marca RN kontynuowała prace dostosowując działalność do wymogów ochrony przeciw-epidemiologicznej.

Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem w celu minimalizacji zagrożeń i skutków wystąpienia epidemii covid-19 uzgadniając szereg działań Zarządu. W szczególności umożliwiając Zarządowi podjęcie działań w celu zachowania wieloletnich i rzetelnych najemców poprzez czasową korektę stawek najmu oraz umożliwiając pozyskanie najemców niespodziewanie wyrażających zainteresowanie najmem dostępnych lokali.

Przedstawione jako załącznik Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej stanowi integralną część Sprawozdania Rady Nadzorczej



Bogdan Rybicki
Przewodniczący RN



Jagna Łaska
Zastępca Przewodniczącego RN



Agnieszka Plucińska
Sekretarz RN

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 16.04.2020 Uchwałą 16 /2020

Załączniki: Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2019

**Sprawozdane Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z działalności za rok 2019**

1. Struktura Spółdzielni Mieszkaniowa „POLNA” (dalej Spółdzielnia):

Na dzień 31.12.2019 Spółdzielnia zrzeszała 85 członków
większość lokali jest są własnością lub współwłasnością osób będących członkami Spółdzielni,
6 lokali ma nie uregulowane sprawy własnościowe,
Inne dane specyficzne dla struktury Spółdzielni nie uległy zmianie.

W okresie sprawozdawczym organa Spółdzielni działały w następujących składach:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki -, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska, Anna Stańczak (do 25.10.2019)

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bibiana Mosakowska; członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- do 07 sierpień 2019- prezes: Elżbieta Giemza, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn
- 13 sierpień- 31 grudzień 2019- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Obsługa Spółdzielni w zakresie rachunkowości i księgowości była prowadzona przez:

- CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o.

Obsługa Spółdzielni w zakresie prawnym była prowadzona przez:

- Kancelaria Adwokacka Magdalena Drzewińska, z wydzieleniem spraw wcześniej zleconych do innych kancelarii:
 - sprawa „podziału podwórka” – Kancelaria Adwokacja Rafał Dybka
 - sprawa „stacji trafo” – Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Battara Bartoszek Kuliński BBK

2. Działalność finansowa

Istotne dane finansowe na podstawie:

- „sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2019”- opracowanie Główna Księgowa Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” Halina Szczerba
- „wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2019 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” – opracowanie Zarząd (dalej „wykonanie planu 2019”)

- przychody za rok 2019 na podstawie „wykonania planu 2019”:

w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych

- wpłaty - lokale mieszkalne: 282 tys pln (w tym 9 tys pln pobrane wpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do rozliczenie z Urzędem Miasta (niższe od planowanych o 2,17 %)
- wpłaty - lokale użytkowe: 1 155 tys pln (niższe od planowanych o 0,15 %)
- odsetki od środków pieniężnych: 22 tys pln
- odsetki (od zaległości płatniczych) od lokali użytkowych i mieszkalnych: 0,5 tys pln
- Inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw, zwrot kosztów sądowych): 2 tys pln.
łącznie: 1 239 tys pln (po odliczeniu należności dla Urzędu Miasta i VAT) (wyższe od planowanych o 1,1%).

- wydatki za rok 2019 na podstawie „wykonania planu 2019”:

w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych (szczegółowy podział kosztów jest przedstawiony w pozycjach „wykonaniu planu 2019”):

- eksploatacja i konserwacja 480 tys pln (niższe od planowanych o 0,9%)
- podatki: 269 tys pln (niższe od planowanych 13,14%)
- media: 268 tys pln (niższe od planowanych o 12,72 %)
- remonty: 144 tys pln (niższe od planowanych o 43,2 %)
rewizja planu remontów wobec zmian personalnych w Zarządzie
- dźwigi (konserwacja wind), instalacja domofonowa (konserwacja instalacji), inne (piloty, breloki, odsetki przy zwrocie kaucji LU i inne) - razem ok 22 tys pln (wyższe o ok 2 000 pln)
- wykorzystanie rezerwy na nie przewidziane prace w kwocie 12 tys pln tj ok 12% rezerwy
łącznie: 1 319 tys pln
- zwrot udziałów występujących członków Spółdzielni: 8 tys pln

- zadłużenie lokali (na dzień 31.12.2019)

- nie występowało istotne/ długotrwałe zadłużenie lokali użytkowych. Na dzień 31.12.2019 łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych nadpłaty wynosiły 20 509,26 zł, a zadłużenie 30 704,33 zł.

- bilans środków własnych

zgodnie z „wykonaniem planu 2019” środki pieniężne „do wydania” na dzień 01.01.2019 - łącznie z funduszem remontowym, bez kaucji od lokali usługowych i kaucji gwarancyjnych wyniosły (w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych) 1 772 tys pln, a na dzień 31.12.2019 wynosiły 1 993 tys pln

Wobec powyższego, zakończenia zasadniczych remontów, ogólnej dobrej kondycji budynku, niemal pełnego wynajęcia lokali użytkowych (jeden lokal został wymówiony 30.12.2019), utrzymaniu wysokiej stawki za wynajem oraz nieistotnych zaległości płatniczych sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień 31.12.2019 jest dobra.

- plan gospodarczo- finansowy na rok 2020

plan gospodarczo- finansowy na rok 2020 (dalej „Plan 2020”) został opracowany i przyjęty przez Zarząd 19 marca 2020 Uchwałą 19/2020 oraz przez Radę Nadzorczą 24 marca 2020 Uchwałą 11/2020.

zasadnicze kwoty (w zaokrągleniu do tysięcy pln) przewidziane w planie 2020:

przychody:

- lokale mieszkalne i LU1 będący własnością członka spółdzielni – 412 tys pln
- lokale użytkowe – 1 145 tys pln
- planowana suma przychodów- 1 557 tys pln

wydatki:

- eksploatacja i konserwacja – 612 tys pln
- podatki – 270 tys pln
- media – 354 tys pln
- instalacja domofonowa i TV (konserwacja/ eksploatacja) – 5 tys pln
- dźwigi (konserwacja) – 16,5 tys pln
- remonty – 411 tys pln (balkony i elewacja części niskiej, instalacja fotowoltaiczna gdzie Spółdzielnia wnioskuję o dotację ze środków budżetu m.st. Warszawy, pralnia/ suszarnia części niskiej w celu stworzenia Sali konferencyjnej, suszarni części niskiej, rozbudowa monitoringu, wymiana żeliwnych pionów kanalizacyjnych)
- rezerwa na nieprzewidziane prace – 100 tys pln
- zwrot udziałów i wpisowego członka spółdzielni 10 tys pln
- suma wydatków – 1 781 tys pln

- środki na rachunkach bankowych oraz w kasie Spółdzielni na dzień 31.12.2019 i 01.01.2020 są zgodne i wynoszą 2 319 900,61 pln

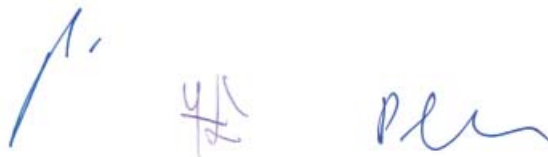
- środki pieniężne „do wydania” są wykazane na dzień 01.01.2020 w kwocie 1 968 tys pln, zgodnej ze środkami pieniężnymi „do wydania” na dzień 31.12.2018 (wykazanymi w wykonaniu planu 2019) w kwocie 1 993 tys pln pomniejszonej o różnicę wynikającą z uwzględnieniu w planie gospodarczo finansowym na rok 2020 kwoty wydzielonej w funduszu udziałowym (25 227,70 pln- w zaokrągleniu 25 tys pln) nie wykazywanej odrębnie jako kwoty „nie do wydania” w wykonaniu planu gospodarczo finansowego za rok 2019.

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2020 przewiduje wydatkowanie środków przewyższających kwotę planowanych przychodów o sumę 224 tys pln. Powyższe jest uzasadnione wobec wartości środków zgromadzonych na rachunku bankowym Spółdzielni. Polityka finansowa Zarządu znajduje także odzwierciedlenie w zmniejszeniu stawki funduszu remontowego do 0,25 pln/m², co jest kontynuacją redukcji stawki rozpoczętej w planie gospodarczo finansowym w roku 2019 oraz pozostaje w zgodności z wnioskami które wpłynęły w tej sprawie na WZC.

3. Działalność Zarządu - zasadnicza aktywność w okresie sprawozdawczym.

Działalność Zarządu należy podzielić na okresy pełnienia funkcji Prezesa od 01 stycznia do 07 sierpnia 2019 przez Elżbietę Giemzę oraz od 13 sierpnia do 31 grudnia przez Macieja Wróblewskiego. Okres pełnienia funkcji przez Elżbietę Giemzę to przede wszystkim realizacja zobowiązań podjętych przez Zarząd w okresie wcześniejszym oraz przygotowanie WZC czerwiec 2019. Okres pełnienia funkcji przez Macieja Wróblewskiego charakteryzował się aktywnością Zarządu, w szczególności w dążeniu do wyjaśnienia i modyfikacji usług z zakresu rachunkowości i księgowości, modyfikacji zamierzeń remontowych, podjęcia aktywnych działań w kierunku przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności. Zasadnicze kwestie opracowane przez Zarządy:

- wykorzystano upływanie trzyletniego okresu dzierżawy terenu miejskiego przez Wspólnotę Mieszkaniową Nowowiejska 5 (dalej Wspólnota). W efekcie złożenia przez Zarząd wniosku do Zakład Gospodarowania Nieruchomościami (dalej ZGN) o wydzierżawienie części dzierżawionego podwórka przylegającego do terenu Spółdzielni oraz wobec wniosku Wspólnoty o przedłużenie umowy dzierżawy, ZGN w celu uniknięcia prowadzenie przetargu zaproponował pośrednictwo w celu uzgodnienia wspólnego użytkownika dzierżawionego obszaru przez Wspólnotę i Spółdzielnię. W wyniku uzgodnień szlaban oddzielający teren dzierżawiony przez Wspólnotę został usytuowany prostopadle do budynku Nowowiejska 5 na linii bram garaży. Teren między szlabanem i terenem Spółdzielni został oznakowany przez ZGN jako strefa przeciw-pożarowa i objętym zakazem parkowania co w istotny sposób poprawiło dojazd do posesji Spółdzielni.
- opracowanie projektu uchwały wnoszonej na Walne Zgromadzenie Członków (WZC) czerwiec 2019 w odniesieniu do poprawek do Statutu par 41 „Rada Nadzorcza” (dostosowanie do obowiązującego prawa) oraz wynikających ze zmian do Statutu – maj 2018, dalsze zmiany do Regulaminu WZC oraz RN. - opracowany projekt na WZC czerwiec 2019 został usunięty z porządku obrad w wyniku głosowania WZC wniosku zgłoszonego przez jednego ze Spółdzielców i popartą przez grupę mieszkańców. Spółdzielnia decyzją WZC funkcjonuje w oparciu o nie spójne ustawodawstwo.
- stacja trafo – Inogy, w odpowiedzi na apelację Spółdzielni, wniosło o uznanie apelacji Spółdzielni za niezasadną. Na rozprawie listopad 2019 Sąd zażądał uzupełnienia dokumentów, dokumenty zostały uzupełnione. Do 31.12.2019 nie została jeszcze wyznaczona data kolejnej rozprawy.
- przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności. W wyniku działania Zarządu, spełniania rozlicznych wymagań administracyjnych, nieruchomości Polna 54 została umieszczona pod pozycją 820 na liście nieruchomości, publikowanej przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, które zostały przekształcone na mocy prawa i w odniesieniu do których wydane zostały zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, stan na 27.12.2019. W wyniku tej decyzji nie jest wymagane składanie dalszych wniosków, a dalszy sposób postępowania jest uregulowany administracyjnie o czym



Zarząd powiadomił mieszkańców ogłoszeniem z dnia 31.12.2019 (w załączeniu).

- zawarto umowę na modernizację systemów IT Spółdzielni oraz na nadzór i bieżącą obsługę infrastruktury IT Spółdzielni. Prace powierzono firmie Infotex.
- zawarto umowę na konserwację i bieżące naprawy instalacji elektrycznych. Stała umowa zwiększa bezpieczeństwo i niezawodność działania energetycznych systemów budynkowych.
- zawarto umowę na wykonanie serwisu internetowego Spółdzielni oraz jego bieżącej obsługi po uruchomieniu. Prace powierzono Robertowi Mielarczykowi.
Zlecenie zrealizowano w grudniu 2019. Kolejne funkcje strony (www.polna54.pl) będą sukcesywnie udostępniane. Strona służy między innymi publikacji przez Zarząd okresowej informacji o istotnych wydarzeniach z życia Spółdzielni i zasadniczych zamierzeniach Zarządu.
- przygotowano zmianę w zakresie prowadzenia księgowości. Z dniem 01.01.2020 księgowość Spółdzielni będzie prowadzona przez księgową Halina Szczerba (legitymującą się świadectwem kwalifikacyjnym Ministerstwa Finansów uprawniającym do prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz wieloletnim doświadczeniem w prowadzeniu księgowości spółdzielni mieszkaniowych) – na sprzęcie własnym Spółdzielni zmodernizowanej infrastruktury IT (serwer ze zdalnym dostępem) zlokalizowanym w pomieszczeniach Administracji Spółdzielni.
- powierzono funkcję Inspektora Danych Osobowych prof. Jarosławowi Felińskiemu będącego prezesem Stowarzyszenia Inspektorów Ochrony Danych Osobowych.

Remonty/ awarie/ przeglądy okresowe.

- przeprowadzono wymianę domofonów na video-domofony z modyfikacją sposobu ryglowania furtki bramy wejściowej od strony Pl. Politechniki.
- przeprowadzono prace kosmetyczne/ ozdobne wyposażając cokoły klatek schodowych w listwę maskującą ozdobną oraz w elementy dekoracyjne (obrazy, grafiki), a otoczenie budynku w elementy zieleni.
- przeprowadzono okresową wymianę liczników ciepłej i zimnej wody użytkowej. Zastosowano liczniki ze zdalnym odczytem pomiaru, eliminując konieczność dostępu do lokalu w celu dokonania odczytu. Wymiana w lokalach została zakończona z wyjątkiem jednego lokalu nieudostępnionego przez właściciela.
- wymieniono nieszczelne zawory podpionowe wody użytkowej w piwnicy.
- zmodyfikowano układ stojaków na rowery zamontowanych w bramie
- rozbudowano rowerowanie na piętrze dwunastym.
- przeprowadzono czyszczenie oraz konserwację chodników granitowych i płytek elewacyjnych budynku w bramie i od strony podwórka.
- wykonano oświetlenie wiaty śmietnikowej, sterowane wyłącznikiem zmierzchowym i czujnikiem ruchu.
- rozpoczęto remont/ modernizację pomieszczeń pralni na piętrze 6 części niskiej w celu adaptacji pomieszczeń na cele administracyjne i prowadzenia spotkań z mieszkańcami.



- przeprowadzono modernizację systemu IT w szczególności zakupiono, zainstalowano, uruchomiono i przekazano do eksploatacji serwer i przeprowadzono konfigurację danych.
- przeglądy okresowe (wykazano w Księżce Obiektu Budowlanego)- wykonano:
 - przegląd szczelności instalacji gazowej,
 - okresową kontrolę przewodów kominowych,
 - pięcioletni przegląd budowlany budynku,
 - przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego.

Prace koncepcyjne/ rozwojowe/ opracowywane i prowadzone przetargi/ prace projektowe:

- skorygowano plany remontowe:
 - zaniechano trudnego i kosztownego remontu piwnic wobec braku możliwości określenia sposobu realizacji przedsięwzięcia i oczekiwanego rezultatu.
 - wznowiono prace w kierunku adaptacji do aktualnie obowiązujących uwarunkowań prawnych wcześniej opracowanego projektu remontu balkonów od strony ul Nowowiejskiej, uzgodnienia prac z konserwatorem zabytków (wobec położenia budynku Polna 54 na terenie pozostającym pod nadzorem konserwatora zabytków).
 - wznowiono prace koncepcyjne oraz rozpoczęto modernizację pomieszczeń suszarni na piętrze 6 części niskiej z zamierzeniem przeznaczenia pomieszczeń na funkcje administracyjne
 - rozpoczęto prace koncepcyjne dla opracowania remontu części administracyjnej z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa energetycznego oraz spełnienia warunków bhp opracowano metodologię i budżetowanie częściowej wymiany i/ lub okleinowania drzwi mieszkańców w celu poprawy i ujednolicenia estetyki.
 - rozpoczęto prace koncepcyjne w kierunku opracowania koncepcji/ projektu oraz wykorzystania potencjalnego dofinansowania ze strony urzędu m.st. Warszawy w zakresie instalacji fotowoltaicznej, zarówno na dachu części wysokiej jak i niskiej budynku Spółdzielni
- przetargi:
 - na wniosek najemcy (firma prowadząca sklep z ubraniami ciężowymi) rozwiązano zgodnie z warunkami umownymi umowę na wynajem lokalu usługowego 6 (LU6), oraz w wyniku przeprowadzonego przetargu pozyskano od lutego 2019 kolejnego najemcę- GSM for you - Wojciech Klita. Firma prowadzi działalność w zakresie skupu/ sprzedaży/ naprawy telefonii komórkowej. Przeprowadzony przetarg wykazał dalszy spadek zainteresowania lokalami użytkowymi w budynku Spółdzielni i sąsiedztwie. –
 - 30.12.2019 najemca (GSM for you- Wojciech Klita) lokalu usługowego LU6 złożył wypowiedzenie umowy najmu. Postępowanie przetargowe zostanie przeprowadzone w pierwszych tygodniach 2020.
- podjęto starania o nabycie praw autorskich dokumentacji fotograficznej dla umieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni.
- rozpoczęto prace w celu określenia warunków i efektywności ekonomicznej zainstalowania na dachu budynku Spółdzielni instalacji fotowoltaicznej.



Bezpieczeństwo:

- nie stwierdzono istotnych wydarzeń z zakresu bezpieczeństwa. Kapania reklamowa/ ostrzegawcza/ uświadamiająca/ przypominająca o podstawowych warunkach bezpieczeństwa jest prowadzona okresowo. KR wnioskuje o wzmożenie/ urozmaicenie w celu zwrócenia uwagi i szczególnego ukierunkowania na osoby starsze.
- w okresie sprawozdawczym wystąpiły elementy wandalizmu ze strony jednego z mieszkańców (np. odrywanie nr porządkowych mieszkań, przypadki uszkodzenia opon parkujących samochodów, agresywnych zachowani w stosunku do innych mieszkańców). KR zwraca uwagę na konieczność bezzwłocznej reakcji ze strony Zarządu na przypadki takich zachowań, włącznie ze złożeniem odpowiednich wniosków do organów ścigania.

Inne:

- segregacja i sposób usuwania śmieci. W dalszym ciągu obserwowane jest ignorowanie przez wielu mieszkańców podstawowych wymogów segregowania śmieci co może skutkować nałożeniem kar finansowych i odmowa wywozu śmieci do czasu wprowadzenia skutecznej segregacji śmieci bezpośrednim staraniem Spółdzielni. W efekcie może być wymuszona likwidacja zsyków, zwiększenie powierzchni wiaty śmieciowej (kosztem kwietnika), ograniczenie godzin dostępności do wiaty śmietnikowej, wprowadzenie bezpośredniego nadzoru Spółdzielni nad procesem wyrzucania śmieci. Koszt powyższych działań obciążą wszystkich mieszkańców
- dekoracja klatek schodowych i podwórka. znaczne kontrowersje wśród mieszkańców budzi sposób dekoracji klatek schodowych jak i intensyfikacja oprawy zielenią podwórka i dojść do klatek schodowych nie zawsze znajdujący akceptację/ odpowiadający gustowi wszystkich mieszkańców. Analogicznie jak w przypadku oceny estetyki prowadzonych remontów, zdania są podzielone.
- korespondencja z mieszkańcami:
zasadniczo korespondencja była ograniczona do rutynowych zagadnień życia Spółdzielni. Jedynie jedna osoba prowadziła żywą krytykę praktycznie wszystkich działań Zarządu. Wpływająca korespondencja była zasadniczo opartą jedynie na rozumowaniu życzeniowym nie powiązany z uwarunkowaniami legislacyjnymi obowiązującymi Spółdzielnię, co uniemożliwiło Zarządowi zajęcia konstruktywnego stanowiska.
Zarząd prowadził korespondencję w wymaganych terminach, na koniec 2019 nie wstąpiły zaległości korespondencyjne.

4. Informacja o działalności Komisji Rewizyjnej w pierwszym kwartale roku 2020.

Na posiedzeniu w dniu 24.03.2020 Rada Nadzorcza uchwałą 8/2020 skorygowała skład KR powołując na stanowisko przewodniczącego Bogdan Rybickiego, jednocześnie dziękując Bibianie Mossakowskiej za udział w pracach KR.

KR kontynuowała prace dostosowując działalność do wymogów ochrony przeciw-epidemiologicznej. KR zakończyła prace w zakresie opracowania sprawozdania za rok 2019 oraz informacji w odniesieniu do roku 2020, zgodnie z przewidywanym harmonogramem przygotowań do WZC (niezależnie od możliwości przeprowadzenia WZC 2020 wobec zagrożenia epidemiologicznego) na posiedzeniu dnia 16.04.2020, gdzie sprawozdanie zostało przedłożone Radzie Nadzorczej.

5. Informacja o działalności Zarządu w pierwszym kwartale roku 2020.

styczeń- luty 2020

- 30.12.2019 wpłynął wniosek Najemcy o rozwiązanie umowy na wynajem lokalu LU6. Okres wypowiedzenia umowy 3 miesiące. Przetarg na wynajem został przeprowadzony. W wyniku skorygowanej (reklama w postaci banerów oraz rozpowszechnienie informacji w środowiskach znajomych) pozyskano atrakcyjne oferty najmu.

- w styczniu 2020 zapadł wyrok w sprawie stacji trafo (zasiedzenia Inogy) korzystny dla Spółdzielni. Podjęto prace w kierunku uzyskania dalszych możliwych korzyści z tytułu użytkowania terenu Spółdzielni przez Inogy.

- kontynuowano rozbudowę strony internetowej Spółdzielni

- w zakresie księgowości została przywrócona pełna funkcjonalność oprogramowania księgowego S-bit, która została rozbudowana o moduł S-net umożliwiający dostęp do sald lokali poprzez stronę internetową Spółdzielni.

- zakończono remont części pomieszczeń gospodarczych klatki C. Przekazano do użytkowania pomieszczenie konferencyjne z zapleczem socjalnym

- zintensyfikowano akcje informacyjną w odniesieniu do gospodarki odpadami. Podjęto prace w celu określenia możliwości modernizacji układu przechowywania i utylizacji odpadów.

marzec 2020- - rozprzestrzenienie się epidemii covid-19.

Zagrożenie epidemiologiczne rozwijające się od początku marca 2020 spowodowało zawieszenie negocjacji z potencjalnymi najemcami pozyskanymi w wyniku przetargu.

Do Spółdzielni wpłynęła seria petycji najemców o ograniczenie czynszu na czas trwania epidemii. W celu zachowania wieloletnich i rzetelnych najemców Zarząd w konsultacji z Radą Nadzorcą przychylił się do wniosków.



**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2020 rok.**

Sprawozdane Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z działalności za rok 2020

Organa Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki -, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2020:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń.

W roku 2020 zasadniczy zakres prac RN to:

- rutynowa współpraca z Zarządem i Administracją Spółdzielni
- współpraca z Zarządem i Administracją Spółdzielni w warunkach zagrożenia epidemicznego covid-19 w szczególności w zakresie aktywnej polityki w utrzymaniu i pozyskania nowych najemców lokali usługowych, realizacji planowych remontów i prac koncepcyjnych Zarządu

Komisje powoływane przez Radę Nadzorczą:

- *Komisja Rewizyjna:*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem. Wynikiem pracy Komisji jest Sprawozdanie za rok 2020 stanowiące integralną część Sprawozdania Rady Nadzorczej.
- *Komisja Porządku Domowego*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem.
- *Komisja ds. Technicznych*
Komisja ds. Technicznych nie mogła być powołana ze względu na brak kandydatur – w roku 2020 nie wpłynęła żadna deklaracja uczestnictwa w Komisji (w dalszym ciągu pozostaje jedna deklaracja).



Inne:

- w 4 kw. 2020 odbyła się lustracja pełna Spółdzielni za lata 2017-2019 prowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą– list polustracyjny stanowi załącznik do Sprawozdania RN



Bogdan Rybicki
Przewodniczący RN



Jagna Łaska
Zastępca Przewodniczącego RN



Agnieszka Plucińska
Sekretarz RN

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 14.09.2020 Uchwałą 08/2021

Załączniki:

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2020

List Polustracyjny Krajowej Rady Spółdzielczej – lustracja za lata 2017-2019 – datowany 22.12.2020

Sprawozdane Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z działalności za rok 2020

1. Struktura Spółdzielni Mieszkaniowa „POLNA” (dalej Spółdzielnia):

Na dzień 31.12.2020 Spółdzielnia zrzeszała 77 członków
4 lokale ma nie uregulowane sprawy własnościowe, większość lokali jest są własnością lub współwłasnością osób będących członkami Spółdzielni.
Inne dane specyficzne dla struktury Spółdzielni nie uległy zmianie.

W okresie sprawozdawczym organa Spółdzielni działały w następujących składach:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Obsługa Spółdzielni w zakresie rachunkowości i księgowości była prowadzona przez:

- Halinę Szczerba CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o.

Obsługa Spółdzielni w zakresie prawnym była prowadzona przez:

- Kancelaria Adwokacka Magdalena Drzewińska, z wydzieleniem spraw wcześniej zleconych do innych kancelarii:
 - sprawa „stacji trafo” – Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Battara Bartoszek Kuliński BBK

2. Działalność finansowa

Istotne dane finansowe na podstawie:

- „sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020”- opracowanie Główna Księgowa Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” Halina Szczerba
- „wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2020 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” – opracowanie Zarząd (dalej „wykonanie planu 2020”)

- przychody za rok 2020 na podstawie „wykonania planu 2020”:

w zaokrągleniu do tysięcy złotych

- wpłaty - lokale mieszkalne i LU 01 (własność członka SMP) : 381 tys pln (niższe od planowanych o 8 %)
- wpłaty - lokale użytkowe stanowiące własność SMP: 838 tys pln (niższe od planowanych o 27 %)
- odsetki od środków pieniężnych: 6 tys pln
- odsetki (od zaległości płatniczych) od lokali użytkowych i mieszkalnych: 0
- Inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw, zwrot kosztów sądowych): 35 tys pln. łącznie: 1 260 tys pln) (niższe od planowanych o 19%).

- wydatki za rok 2020 na podstawie „wykonania planu 2020”:

w zaokrągleniu do tysięcy złotych (szczegółowy podział kosztów jest przedstawiony w pozycjach „wykonaniu planu 2020”):

- eksploatacja i konserwacja 575 tys pln (niższe od planowanych o 6%)
- podatki: 276 tys pln (wyższe od planowanych 2%)
- media: 313 tys pln (niższe od planowanych o 12 %)
- remonty: 123 tys pln (niższe od planowanych o 70 %)
- dźwigi (konserwacja wind), instalacja domofonowa (konserwacja instalacji), inne (piloty, breloki, odsetki przy zwrocie kaucji LU i inne) - razem ok 24 tys pln (wyższe o ok 2 000 pln)
- wykorzystanie rezerwy na nie przewidziane prace w kwocie 31 tys pln tj ok 31% rezerwy łącznie: 1 343 tys pln
- zwrot udziałów występujących członków Spółdzielni: 0

- zadłużenie lokali (na dzień 31.12.2020)

- nie występowało istotne/ długotrwałe zadłużenie lokali mieszkalnych ani użytkowych. (zadłużenia lokali mieszkalnych ok 11 tys pln przy nadpłacie ok 25 tys pln, lokali usługowych ok 45 tys pln, gdzie zadłużenie zostało zredukowane o ok 40 tys pln w marcu 2021)

- bilans środków własnych

zgodnie z „wykonaniem planu 2020” środki pieniężne na rachunkach bankowych SMP oraz w kasie na dzień 01.01.2020 - łącznie z funduszem remontowym, bez kaucji od lokali usługowych, kaucji gwarancyjnych, funduszu udziałowego wyniosły (w zaokrągleniu do tysięcy złotych) 2 320 tys pln, a na dzień 31.12.2020 wynosiły 2 169 tys pln

Wobec powyższego, zakresu zrealizowanych i wymaganych remontów, ogólnej dobrej kondycji budynku, pełnego wynajęcia lokali użytkowych mimo okresowej redukcji stawki za

wynajem ze względu na uwarunkowania wynikające z pandemii Covid-19 oraz nieistotnych zaległości płatniczych sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień 31.12.2020 jest dobra.

- plan gospodarczo- finansowy na rok 2021

plan gospodarczo- finansowy na rok 2021 (dalej „Plan 2021”) został opracowany i przyjęty przez Zarząd 02 lutego 2021 Uchwałą 08/2021 oraz przez Radę Nadzorczą 26 lutego 2021 Uchwałą 04/2021.

zasadnicze kwoty (w zaokrągleniu do tysięcy pln) przewidziane w planie 2021:

przychody:

- przychody od lokali mieszkalnych i LU1 (będący własnością członka spółdzielni) – 284 tys pln
- przychody od lokali użytkowych – 1 221 tys pln
- wpłat na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i LU 1– 13 tys pln
- kaucje złożone w 2021- 8 tys pln
- planowana suma przychodów- 1 527 tys pln

wydatki:

- eksploatacja i konserwacja – 622 tys pln
- podatki – 270 tys pln
- media – 324 tys pln
- instalacja domofonowa i TV (konserwacja/ eksploatacja) – 5 tys pln
- dźwigi (konserwacja) – 22 tys pln
- remonty – 680 (balkony i elewacja części niskiej- nie zrealizowana w 2020 instalacja fotowoltaiczna (nie zrealizowana w 2020 w oczekiwaniu na dotację ze środków budżetu m.st. Warszawy, remont pom administracji i technicznych, suszarni cz wysokiej, wymiana żeliwnych pionów kanalizacyjnych, wymiana uszczelek i regulacja okien klatek schodowych, opracowanie założeń i kosztorysu remontu piwnic
- rezerwa – 100 tys pln
- suma wydatków – 2 023 tys pln

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2021 przewiduje wydatkowanie środków przewyższających kwotę planowanych przychodów o sumę 496 tys pln. co znajduje odzwierciedlenie szczególnie w planowanej redukcji środków na funduszu remontowym z kwoty 1 333 tys pln na przełomie 2020/2021 do 667 tys pln na przełomie 2021/2022

W roku 2021 przewidziano wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysów remontu piwnic, co jest zadaniem szczególnie wymagającym wobec braku dokumentacji technicznej stanu istniejącego piwnic oraz uzgodnionych wytycznych co do sposobu i zakresu realizacji remontu piwnic.

Do czasu wykonania ekspertyzy i uzgodnienia optymalnego zakresu remontu nie jest możliwe określenie poziomu wymaganych środków dla jego przeprowadzenia.

Wobec kontynuacji redukcji wysokości funduszu remontowego wynikającego z istotnej redukcji składki na fundusz remontowy wprowadzonej w 2019 (roczne wpływy na fundusz remontowy wynoszą ok 13 tys pln) oraz szeroki zakres przewidywanych remontów w roku 2021, poziom utrzymywanego funduszu remontowego i optymalizacji prowadzonych remontów pozostaje pod szczególnym nadzorem Zarządu

3. Działalność Zarządu - zasadnicza aktywność w okresie sprawozdawczym.

- w styczniu 2020 zapadł wyrok w sprawie stacji trafo (zasiedzenia Inogy) korzystny dla Spółdzielni. Podjęto prace w kierunku uzyskania dalszych możliwych korzyści z tytułu użytkowania terenu Spółdzielni przez Inogy.

- w pierwszych miesiącach 2020 uruchomiono stronę internetową Spółdzielni: www.Polna54, sukcesywnie modyfikowaną i rozbudowywaną w ciągu roku sprawozdawczego.

- zintensyfikowano akcję informacyjną w odniesieniu do gospodarki odpadami. Podjęto prace w celu określenia możliwości modernizacji układu przechowywania i utylizacji odpadów.

- wobec zaistniałych od marca 2020 warunków epidemii covid 19, prace Zarządu zostały zdominowane zagadnieniami związanymi z epidemią.

- Zarząd wprowadził możliwe do zastosowania środki ochrony przeciw epidemiologicznej, w tym dyspensery środków odkażających, ograniczenie kontaktów osobistych administracji z mieszkańcami, dystrybucję powiadomień do skrzynek pocztowych, ofertę pomocy dla osób starszych (robienie zakupów), dystrybucję masek ochronnych

- Ustawodawca wprowadził regulacje przedłużające termin zwołania WZC o 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Także kadencje Zarządu i RN uległy przedłużeniu do tego dnia.

- wobec powyższego bezwzględnie wymagane dla funkcjonowania Spółdzielni dokumenty zostały zatwierdzone przez WZ w trybie głosowania na piśmie (uchwała RN 22/2020, Zarządu 49/2020).

- analogiczne rozwiązania są planowane dla istotnych elementów funkcjonowania Spółdzielni w warunkach zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

- Zarząd podjął szereg działań dążących do wyjaśnienia i uporządkowania zagadnień realizowanych zwyczajowo, a odbiegających od obowiązujących regulacji prawnych np. urealnienie kosztów eksploatacyjnych własnościowych lokali usługowych

przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność

- 02.04.2020 Prezydent m.st. Warszawy wydał zaświadczenie, że prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności z dniem 01.01.2019. Zaświadczenie wpłynęło do Spółdzielni dnia 04.06.2020. Powyższe znajduje odzwierciedlenie w pozycjach bilansu sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020 sporządzonym na dzień 31.12.2020.

najemcy lokali usługowych

- 30.12.2019 wpłynął wniosek Najemcy o rozwiązanie umowy na wynajem lokalu LU6. Okres wypowiedzenia umowy 3 miesiące.
- do prowadzenia procesu przetargowego wprowadzono środki reklamy bezpośredniej w postaci banerów oraz rozpowszechnienie informacji w środowiskach znajomych/ współpracujących z Zarządem
- w wyniku zrealizowanej procedury pozyskano atrakcyjne oferty najmu.
- w wyniku rozwijającej się w marcu 2020 sytuacji epidemiologicznej covid 19, uzgodnione umowy najmu nie zostały podpisane, oferenci zawiesili swoją działalność.
- dalsza aktywna działalność akwizycyjna Zarządu doprowadziła do wynajmu lokali LU5 i LU6, gdzie pozyskano optymalnych najemców prowadzących nie uciążliwą działalność gospodarczą.
- z powodu restrykcji epidemiologicznych wszyscy najemcy LU ponieśli istotne straty w działalności gospodarczej. Zarząd prowadził zrównoważoną politykę negocjacji, okresowego wydłużenia terminów płatności i/ lub okresowego obniżenia czynszu w celu utrzymania umów najmu jednocześnie nie ulegając naciskom najemców usiłujących wykorzystać argumentację związaną z sytuacją epidemiologiczną dla uzyskania obniżek czynszu bez uzasadnienia ekonomicznego.

Remonty/ awarie/ przeglądy okresowe.

- wobec istotnego zaangażowania Zarządu w zagadnienia bezpieczeństwa związane z występującym w 2020 zagrożeniem epidemiologicznym plan remontów został skorygowany do możliwego i ekonomicznie uzasadnionego zakresu realizacji.

- przeprowadzono remont/ modernizację pomieszczeń pralni na piętrze 6 części niskiej dla adaptacji pomieszczeń na cele administracyjne i prowadzenia spotkań z mieszkańcami.
- przeprowadzono modernizację systemu IT w szczególności zakupiono, zainstalowano, uruchomiono i przekazano do eksploatacji serwer i przeprowadzono konfigurację danych.
- zakończono remont pomieszczeń gospodarczych klatki C. Przekazano do użytkowania pomieszczenie konferencyjne z zapleczem socjalnym oraz w drugim etapie pomieszczenie biblioteczki
- wykonano naprawę obróbek blacharskich oraz opierzenie kominów. Zamontowano nowe wyłazy dachowe ze świetlikiem zapewniającym doświetlenie spoczników najwyższych kondygnacji klatek schodowych.
- udrożniona wentylację grawitacyjną piwnic (za wyjątkiem zsypu klatki schodowej A gdzie prace zostają przeniesione ze względu na trudności techniczne na okres późniejszy), co ma zasadniczy wpływ na stan wentylacji piwnic
- rozbudowano rowerownię w bramie – zamontowano dodatkowe stojaki na rowery.
- wykonano czyszczenie chodnika i glazury w bramie
- przeglądy okresowe (wykazano w Księżce Obiektu Budowlanego)- wykonano:
 - przegląd szczelności instalacji gazowej,
 - okresowa kontrola przewodów kominowych,
 - ogólnobudowlany okresowy przegląd budynku,
 - przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego.
- w 4 kw. 2020 odbyła się lustracja pełna Spółdzielni za lata 2017-2019 prowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą– list polustracyjny stanowi załącznik do Sprawozdania RN

Prace koncepcyjne/ rozwojowe/ opracowywane i prowadzone przetargi/ prace projektowe:

- fotowoltaika - pomimo utrudnionych warunków działania Zarząd zakończył prace koncepcyjne, opracował i złożył wniosek o dotacje, przeprowadził postępowanie przetargowe i wyłonił projektanta i wykonawcę instalacji fotowoltaicznej. Realizacja zostanie przeprowadzona po uzyskaniu dotacji – przewidywany termin realizacji 2-4 kw 2021.

- kontynuowano prace koncepcyjne dla opracowania remontu części administracyjnej z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa energetycznego i bezpieczeństwa danych/ systemu IT dla określenia programu przeprowadzenia przetargu na realizację tego zakresu prac.

- zaktualizowano projekt i kosztorys remontu balkonów części niskiej – ze względu na ograniczenia możliwości realizacji ze względu na covid-19 wykonanie przewiduje się w późniejszym okresie.

Bezpieczeństwo:

- nie stwierdzono istotnych wydarzeń z zakresu bezpieczeństwa. Kapania reklamowa/ ostrzegawcza/ uświadamiająca/ przypominająca o podstawowych warunkach bezpieczeństwa została okresowo przesłonięta zagadnieniami związanymi z warunkami bezpieczeństwa wobec epidemiologicznego. KR wnioskuje o przywrócenie programu informacyjnego, szczególnie wobec znacznego wzrostu wynajmu lokali mieszkalnych w budynku co skutkuje

- w okresie sprawozdawczym wystąpiły elementy wandalizmu ze strony jednego z mieszkańców (np. odrywanie nr porządkowych mieszkań, przypadki uszkodzenia opon parkujących samochodów, agresywnych zachowań w stosunku do innych mieszkańców). KR zwraca uwagę na konieczność bezzwłocznej reakcji ze strony Zarządu na przypadki takich zachowań, włącznie ze złożeniem odpowiednich wniosków do organów ścigania.

Inne:

- segregacja i sposób usuwania śmieci. W dalszym ciągu obserwowane jest ignorowanie przez wielu mieszkańców podstawowych wymogów segregowania śmieci co może skutkować nałożeniem kar finansowych i odmowa wywozu śmieci do czasu wprowadzenia skutecznej segregacji śmieci bezpośrednim staraniem Spółdzielni. W efekcie może wystąpić konieczność likwidacji zsyków, zwiększenie powierzchni wiaty śmieciowej (kosztem kwietnika), ograniczenie godzin dostępności do wiaty śmietnikowej, wprowadzenie bezpośredniego nadzoru Spółdzielni nad procesem wyrzucania śmieci. Koszt powyższych działań obciążą wszystkich mieszkańców

- dekoracja klatek schodowych i podwórka. znaczne kontrowersje wśród mieszkańców budzi sposób dekoracji klatek schodowych jak i intensyfikacja oprawy zielenią podwórka i dojść do klatek schodowych nie zawsze znajdujący akceptację/ odpowiadający gustowi wszystkich mieszkańców. Analogicznie jak w przypadku oceny estetyki prowadzonych remontów, zdania są podzielone.

- korespondencja z mieszkańcami:

zasadniczo korespondencja była ograniczona do rutynowych zagadnień życia Spółdzielni. Jedynie jedna osoba prowadziła żywą krytykę praktycznie wszystkich działań Zarządu. Wpływająca korespondencja była zasadniczo opartą jedynie na rozumowaniu życzeniowym nie powiązanym z uwarunkowaniami legislacyjnymi obowiązującymi Spółdzielnię, co uniemożliwiło Zarządowi zajęcia konstruktywnego stanowiska.

Zarząd prowadził korespondencję w wymaganych terminach, na koniec 2020 nie wstąpiły zaległości korespondencyjne.

4. Informacja o działalności Zarządu styczeń- wrzesień 2021

Luty - Pierwsi mieszkańcy otrzymali Zawiadomienia związane z przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Luty- Opracowano program wymiany pionów kanalizacyjnych – inwestycja zostanie rozłożona w czasie w kolejnych latach, wymiana będzie następowała sukcesywnie w obszarach uzgadnianych z mieszkańcami z uwzględnieniem aktualnego zagrożenia wystąpieniem awarii

Luty – otrzymano dofinansowanie do instalacji fotowoltaicznej co umożliwi przystąpienie do realizacji inwestycji

Marzec – opracowano propozycję regulaminu monitoringu wizyjnego z uwzględnieniem wymogów RODO oraz aktualizację regulamin parkowania następnie przyjęte przez RN. Przewiduje się wprowadzenie identyfikatorów dla pojazdów uprawnionych do parkowania na terenie Spółdzielni.

Marzec/ Kwiecień – wyłoniono wykonawcę wymiany pionów kanalizacyjnych. W kolejnych miesiącach przeprowadzono sukcesywną wymianę instalacji kanalizacyjnej, we wrześniu zakończono prace w klatce C. Dalsze prace w toku

Kwiecień – Spółdzielnia podpisała list intencyjny przystąpienia do programu Veola „Biały Dom” który polega na monitoringu zużycia energii cieplnej budynku i wyniku analizy pozyskanych danych optymalizacji pracy węzła cieplnego. W optymalnych warunkach program może skutkować oszczędnościami do 30% bieżącego zużycia energii cieplnej

Kwiecień – wprowadzono możliwość odczytów zużycia zimnej i ciepłej wody użytkowej lokali przez stronę internetową, co umożliwi optymalizację kosztów.

Czerwiec – rozpoczęto realizację instalacji fotowoltaicznej, przewidywane zakończenie wrzesień.

Lipiec-Sierpień – Urząd Skarbowy przeprowadził czynności sprawdzające dokumentów Spółdzielni pod względem prawidłowości odprowadzanego podatku dochodowego co skutkowało zwrotem podatku w kwocie ponad pięćdziesiąt tysięcy złotych.

Lipiec-Sierpień – opracowano zakres, projekt i kosztorys remontu piwnic.

Lipiec-Wrzesień – wykonano kompleksowy remont pomieszczeń administracji Spółdzielni w klatce A .

Lipiec- Wrzesień – wystąpiły przypadki kradzieży części rowerowych i rowerów parkowanych w stojakach w bramie. Spółdzielnia powiadomiła Policję o zajściach i dysponowaniu nagraniami z monitoringu natomiast zgłoszenia kradzieży mogą być dokonane jedynie przez poszkodowanych.

Spółdzielnia nie dysponuje i nie przewiduje wprowadzenia innych środków bezpieczeństwa niż monitoring i informacja o monitoringu. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje zamykana rowerownia na piętrze XII.

Wrzesień – przewiduje się wymianę posadzek w kabinach dźwigów.

5. Zalecenia:

Kontynuacja działań zapobiegających szerzeniu epidemii covid-19

Nierozwiązana pozostaje kwestia segregacji śmieci, która wobec braku dyscypliny mieszkańców może stanowić istotne zagrożenie do rozwiązania w roku 2021.

Zarząd jest zobowiązany do przeprowadzenia akcji informacyjnej uświadamiającej wszystkim mieszkańcom skutki dalszego ignorowania regulacji oraz do przeprowadzenia analizy możliwych do podjęcia działań w celu uniknięcia odmowy wywozu śmieci i dotkliwych kar finansowych.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły wydarzenia bezpośrednio zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Jednocześnie obserwuje się zmniejszenie intensywności akcji uświadamiającej/ przypominającej o występowaniu takich zagrożeń. Powyższe czynniki prowadzą do zmniejszenia uważności na występujące zagrożenia. KR zaleca przywrócenie i dalszą intensyfikację akcji informacyjnej, szczególnie wobec znacznego wzrostu ilości mieszkań wynajmowanych i tym samym utrudnioną identyfikacją osób wchodzących/ przebywających w budynku.

6. Wnioski:

Komisja Rewizyjna wnosi o:

- udzielenie absolutorium za rok 2020 Prezesowi Zarządu Maciejowi Wróblewskiemu
- udzielenia absolutorium za rok 2020 członkowi zarządu Iwonie Korn
- udzielenie absolutorium za rok 2020 członkowi zarządu Andrzejowi Boratyńskiemu
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2020
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2021

Bogdan Rybicki
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Jagna Łaska
Członek Komisji Rewizyjnej

Agnieszka Plucińska
Członek Komisji Rewizyjnej

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 14.09.2021 uchwałą 08/2021 jako załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2021 rok.**

**Sprawozdane Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z działalności za rok 2021**

Organa Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki; członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2021:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzeń i liczne konsultacje telefoniczne ograniczające ryzyko covid 19.

W roku 2021 zasadniczy zakres prac RN to:

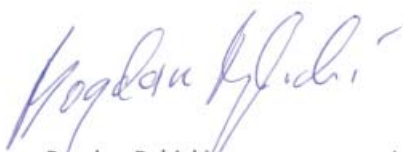
- współpraca z Zarządem i Administracją Spółdzielni w warunkach zagrożenia epidemicznego covid-19 w szczególności w zakresie aktywnej polityki w utrzymaniu i pozyskania nowych najemców lokali usługowych, realizacji planowych remontów i inwestycji.

Komisje powoływane przez Radę Nadzorczą:

- *Komisja Rewizyjna:*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem. Wynikiem pracy Komisji jest Sprawozdanie za rok 2021 stanowiące integralną część Sprawozdania Rady Nadzorczej.
- *Komisja Porządku Domowego*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem.
- *Komisja ds. Technicznych*
Komisja ds. Technicznych nie mogła być powołana ze względu na brak kandydatur – w roku 2021 nie wpłynęła żadna deklaracja uczestnictwa w Komisji (w dalszym ciągu pozostaje jedna deklaracja).

Inne:

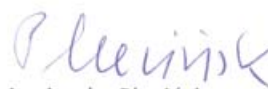
- całość zagadnień działalności Rady Nadzorczej, w odniesieniu do współpracy z Zarządem w uwarunkowaniach okresu sprawozdawczego, została zawarta w Sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej za rok 2021, stanowiącym załącznik do niniejszego Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2021



Bogdan Rybicki
Przewodniczący RN



Jagna Łaska
Zastępca Przewodniczącego RN



Agnieszka Plucińska
Sekretarz RN

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 14 czerwca 2022 Uchwałą nr 09/22

Załączniki:

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2021

Sprawozdane Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z działalności za rok 2021

1. Struktura Spółdzielni Mieszkaniowa „POLNA” (dalej Spółdzielnia):

Na dzień 31.12.2021 Spółdzielnia zrzeszała 81 członków
Większość lokali jest własnością lub współwłasnością osób będących członkami Spółdzielni.
Cztery (4) lokale mają nie uregulowane sprawy własnościowe,
Inne dane specyficzne dla struktury Spółdzielni nie uległy zmianie.

W okresie sprawozdawczym organa Spółdzielni działały w następujących składach:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Obsługa Spółdzielni w zakresie rachunkowości i księgowości była prowadzona przez:

- Halinę Szczerba CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o.

Obsługa Spółdzielni w zakresie prawnym była prowadzona przez:

- Kancelaria Adwokacka Magdalena Drzewińska, z wydzieleniem spraw wcześniej zleconych do innych kancelarii:
 - sprawa „stacji trafo” – Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Battara Bartoszek Kuliński BBK

2. Działalność finansowa

Istotne dane finansowe na podstawie:

- „bilansu i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021” dd. 25.05.2022, opracowanie Główna Księgowa Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” Halina Szczerba
- „wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2021 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” – opracowanie Zarząd (dalej „wykonanie planu 2021”)
(różnice pomiędzy dokumentami wynikają z przyjęcia kwot brutto lub netto oraz daty rozliczenia mediów- szczegółowych wyjaśnień na sformułowane pytania może udzielić Główna Księgowa i/lub Zarząd)

- przychody za rok 2021 na podstawie „wykonania planu 2021”:
w zaokrągleniu do tysięcy złotych

- wpływy od lokali mieszkalnych - lokale mieszkalne i LU 01 (własność członka SMP) : 293 tys pln (z funduszem remontowym) (zgodnie z planem)
- wpływy od lokali użytkowych stanowiące własność SMP: 957 tys pln (niższe od planowanych o 22 %)
- wpłaty na fundusz remontowy 13 tys pln
- kaucje złożone w 2021 – 4 tys pln
- odsetki (od zaległości płatniczych) od lokali użytkowych i mieszkalnych oraz bankowe: 0
- dotacje z Urzędu m. st. Warszawy na odnawialne źródła energii – 29 tys pln
- Inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw, zwrot kosztów sądowych): 12 tys pln. łącznie: 1 295 tys pln) (niższe od planowanych o 15%).

- wydatki za rok 2021 na podstawie „wykonania planu 2021”:
w zaokrągleniu do tysięcy złotych (szczegółowy podział kosztów jest przedstawiony w pozycjach „wykonaniu planu 2021”):

- eksploatacja i konserwacja 510 tys pln (niższe od planowanych o 18%)
- podatki: 240 tys pln (niższe od planowanych 11%)
- media: 379 tys pln (niższe od planowanych o 17 %)
- remonty: 356 tys pln (niższe od planowanych o ok 50 %)
- dźwigi (konserwacja wind), instalacja domofonowa (konserwacja instalacji), inne - razem ok 32 tys pln (wyższe o ok 20 %)
- wykorzystanie rezerwy na nie przewidziane prace w kwocie 37 tys pln tj ok 37% rezerwy łącznie: 1 343 tys pln
- zwrot udziałów występujących członków Spółdzielni: 0

- zadłużenie lokali (na dzień 31.12.2021)

- nie występowało istotne/ długotrwałe zadłużenie lokali mieszkalnych (nie więcej niż wartość dwumiesięcznego czynszu) ani użytkowych (nie więcej niż wartość jednomiesięcznego czynszu).

- bilans środków własnych

zgodnie z „wykonaniem planu 2021” środki pieniężne na rachunkach bankowych SMP oraz w kasie na dzień 01.01.2021 - łącznie z funduszem remontowym, kaucjami od lokali usługowych, kaucji gwarancyjnych, funduszu udziałowego wyniosły (w zaokrągleniu do tysięcy złotych) 2 169 tys pln, a na dzień 31.12.2020 wyniosły 1 986 tys pln

Wobec powyższego, zakresu zrealizowanych i wymaganych remontów, ogólnej dobrej kondycji budynku, pełnego wynajęcia lokali użytkowych mimo okresowej redukcji stawki za wynajem ze względu na uwarunkowania wynikające z pandemii Covid-19 oraz nieistotnych zaległości płatniczych sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień 31.12.2021 jest dobra.

- plan gospodarczo- finansowy na rok 2022

plan gospodarczo- finansowy na rok 2022 (dalej „Plan 2022”) został opracowany i przyjęty przez Zarząd 07 marca 2022 Uchwałą 07/2022 oraz przez Radę Nadzorczą 22 marca 2022 Uchwałą 08/2022.

zasadnicze kwoty (w zaokrągleniu do tysięcy pln) przewidziane w planie 2022:

wpływy:

- wpływy od lokali mieszkalnych – 345 tys pln
- wpływy od lokali użytkowych – 1 238 tys pln
- kaucje złożone w 2021- 3 tys pln
- planowana suma wpływów - 1 586 tys pln

wydatki:

- eksploatacja i konserwacja – 651 tys pln
- podatki – 230 tys pln
- media – 406 tys pln
- instalacja domofonowa i TV (konserwacja/ eksploatacja) – 8 tys pln
- dźwigi (konserwacja) – 23 tys pln
- remonty – 438 (balkony i elewacja części niskiej- nie zrealizowany w 2020/2021, suszarnia cz. wysoka nie zrealizowana 2021, kontynuacja wymiany żeliwnych pionów kanalizacyjnych, rowerownia na piętrze 12 i w bramie)
- rezerwa – 100 tys pln
- suma wydatków – 1 856 tys pln

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2022 przewiduje wydatkowanie środków przewyższających kwotę planowanych przychodów o kwotę 270 tys pln. Powyższe znajduje odzwierciedlenie w planowanej redukcji środków na funduszu remontowym z kwoty 1 020 tys pln na przełomie 2021/2022 do 582 tys pln na przełomie 2022/2023

Wobec kontynuacji redukcji wysokości funduszu remontowego zainicjowanej w roku 2019, poziom utrzymywanego funduszu remontowego i optymalizacji prowadzonych remontów pozostaje pod szczególnym nadzorem Zarządu

3. Działalność Zarządu - zasadnicza aktywność w okresie sprawozdawczym.

Zarząd realizował powierzone zadania w warunkach obostrzeń wynikających z kolejnej fali epidemii covid 19.

Nie wystąpiły istotne wydarzenia wymagające szczególnej rejestracji.

legislacja

Marzec – opracowano regulamin monitoringu wizyjnego z uwzględnieniem wymogów RODO oraz aktualizację regulamin parkowania następnie przyjęte przez RN. Przewiduje się wprowadzenie identyfikatorów dla pojazdów uprawnionych do parkowania na terenie Spółdzielni.

Nie zwołano Walnego Zgromadzenia Członków w oparciu o art. 90 ustawy z 31.03.2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, zwalczaniem i przeciwdziałaniem covid 19.

przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność

W czerwcu Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie wydane przez Prezydenta m. st. Warszawy, że prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności z dniem 01 stycznia 2019

Spółdzielnia złożyła zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie przysługującej bonifikaty oraz wnioskiem o przeksięgowania wpłat za wieczyste użytkownie wniesionych od 01.01.2019.

lokale usługowe

- trwa rotacji najemców lokali usługowych. Dzięki aktywnej akwizycji Zarządu zostaje utrzymany pełny stan najmu.

Remonty/ awarie/ przeglądy okresowe.

Przeprowadzono remont pomieszczeń biurowych klatka A z częściową modyfikacją funkcji pomieszczeń co pozwala na optymalizację wykorzystania powierzchni biurowej- kontynuowano prace koncepcyjne dla opracowania remontu części administracyjnej z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa energetycznego i bezpieczeństwa danych/ systemu IT dla określenia programu przeprowadzenia przetargu na realizację tego zakresu prac.

Rozpoczęto sukcesywną wymianę skorodowanych, żeliwnych pionów kanalizacyjnych. Remont wymaga dostępu do przebiegu instalacji niejednokrotnie zabudowanej przez lokatorów, co w niektórych przypadkach uniemożliwia przeprowadzania remontu. Zarząd poinformował mieszkańców o potencjalnych skutkach nie wykonania remontu tak aby zachować czujność i reagować przy pierwszych symptomach ewentualnie pojawiających się przecieków

Po otrzymaniu dofinansowania z Urzędu m.st. Warszawy (Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej) - zrealizowano w miesiącach maj- wrzesień montaż instalacji fotowoltaicznej. Spółdzielnia jest jednocześnie konsumentem jak i producentem energii elektrycznej (prosumentem)

Podłączenie instalacji fotowoltaicznej nastąpiło 19 października, co poprawia bilans energetyczny części wspólnych budynku, co w pewnym zakresie niweluje niedociągnięcia pracy instalacji oświetleniowej klatek schodowych. Pomimo wielu prób, problem świecenia się w ciągu dnia opraw na klatkach schodowych pozostaje nierozwiązany i wobec komplikacji wykonanej przed laty instalacji wydaje się nierozwiązalny bez jej ewentualnej całkowitej przebudowy.

Wymieniono zniszczone (popękane) posadzki w kabinach dźwigów.

Przeprowadzono szereg drobnych prac w zakresie instalacji użytkowych budynku wymaganych dla ich utrzymania i/ lub usunięcia występujących awarii

Odłożono w czasie remont balkonów części niskiej, realizację uzależnia się od rozwoju zagrożenia epidemiologicznego. Dokumentacja projektowa planowanego remontu i jego kosztorys została zaktualizowana dla potrzeb remontu. Wobec istotnych zmian cenowych obserwowanych na rynku budowlanym, przed przystąpieniem do realizacji prac będzie wymagana ponowna rewizja planowanego remontu pod względem kosztowym.

Przeprowadzono przeglądy okresowe: ogólnobudowlany, przewodów kominowych i instalacji gazowej, podręcznego sprzętu gaśniczego.

Prace koncepcyjne/ rozwojowe/ opracowywane i prowadzone przetargi/ prace projektowe:

Kwiecień – Spółdzielnia podpisała list intencyjny przystąpienia do programu Veola „Biały Dom” który polega na monitoringu zużycia energii cieplnej budynku i wyniku analizy pozyskanych danych optymalizacji pracy węzła cieplnego. W optymalnych warunkach program może skutkować oszczędnościami do 30% bieżącego zużycia energii cieplnej.

Nie nastąpiły działania wykonawcze

Podjęto prace koncepcyjno- projektowe dla przygotowania remontu piwnic. Zagadnienie jest trudne ze względu na brak dokumentacji powykonawczej, rozbieżności w określeniu optymalnego zakresu i sposobu przeprowadzenia remontu, zagadnienia logistyczne w szczególności wobec całkowitego wypełnienia niektórych komórek lokatorskich.

Bezpieczeństwo:

- nie stwierdzono istotnych wydarzeń z zakresu bezpieczeństwa. Kapania reklamowa/ ostrzegawcza/ uświadamiająca/ przypominająca o podstawowych warunkach bezpieczeństwa została okresowo przesłonięta zagadnieniami związanymi z warunkami bezpieczeństwa wobec epidemiologicznego. KR wnioskuje o przywrócenie programu informacyjnego, szczególnie wobec znacznego wzrostu wynajmu lokali mieszkalnych w budynku co skutkuje
- w okresie sprawozdawczym wystąpiły przypadki kradzieży części rowerowych i rowerów parkowanych w stojakach w bramie. Spółdzielnia, każdorazowo powiadomiła Policję o zajściach i dysponowaniu nagraniami z monitoringu. Poszkodowani właściciele rowerów zostali poinformowani że jedynie oni mogą zgłaszać kradzież i Spółdzielnia nie jest prawnie umocowana dla działań zastępczych. Spółdzielnia nie dysponuje i nie przewiduje wprowadzenia innych środków bezpieczeństwa niż monitoring i informacja o monitoringu. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje zamykana rowerownia na piętrze XII.

Inne:

- kontynuowano działania w zakresie przeciw epidemiologicznym covid-19, zarówno w formie informacyjnej (oplakatowania budynku) jak i dbałości o sprawność urządzeń dezynfekujących jak i prowadzenia okresowej dezynfekcji przestrzeni wspólnych budynku
- zamontowano dystrybutor środka dezynfekującego przy wejściu do śmietnika
- stacja trafo. Wobec skrajnie niskich stawek najmu proponowanych przez Inogy (aktualnie E.ON) i braku intencji prowadzenia racjonalnych negocjacji, Spółdzielnia opracuje i złoży zrównoważoną propozycję do E.ON, a w przypadku braku porozumienia wystąpi z żądaniem zwrotu nieruchomości.

- segregacja i sposób usuwania śmieci jest daleki od wygodnego. Jednakże wobec znacznej ilości odpadów usuwanych przez najemców, braku dyscypliny w segregacji odpadów zarówno najemców jak i mieszkańców oraz ograniczonej powierzchni którą można przeznaczyć na wiatę śmietnikową nie można opracować lepszego od aktualnie eksploatowanego rozwiązania.
Zamontowano kamerę cctv dla rzeczywistego monitoringu i wychwytywania przypadków rażącego ignorowania wymogów segregowania śmieci i/ lub ich „podrzucania” jednak efektywność takich działań pozostaje wątpliwa.
- Urząd Skarbowy przeprowadził czynności sprawdzające dokumentów Spółdzielni pod względem prawidłowości odprowadzanego podatku dochodowego co skutkowało zwrotem podatku w kwocie ponad pięćdziesiąt tysięcy złotych.
- Rada Nadzorcza poprosiła Zarząd o rozważenie możliwości ograniczenia lub wyeliminowania remontów polegających na ingerencji w elementy konstrukcyjne w lokalach mieszkaniowych. Takie remonty są prowadzonych na podstawie indywidualnych projektów budowlanych i zgód wydawanych przez nadzór budowlany. Jednakże projekty remontów nie uwzględniają całości ustroju konstrukcyjnego budynku, np. już wykonanych przeróbek elementów konstrukcyjnych budynku oraz braku wiedzy o faktycznym sposobie wzniesienia budynku w czasie budowy w latach 60tych. W szczególności identyfikacji zastosowanych materiałów, faktycznie zastosowanego wskaźnika zbrojenia itd. Zwrócono uwagę, że dalsze przychylenie się do tego typu remontów może powodować nieodwracalne szkody w konstrukcji budynku, niejednokrotnie uwidaczniające się dopiero po miesiącach po zakończeniu remontu i niekoniecznie w bezpośrednim sąsiedztwie remontowanego lokalu.
- korespondencja z mieszkańcami:
Zarząd prowadził korespondencję w wymaganych terminach, na koniec 2021 nie wstąpiły zaległości korespondencyjne.

4. Informacja o działalności Zarządu styczeń- czerwiec 2022

Okres sprawozdawczy był zdominowany wydarzeniami wojennymi na terenie Ukrainy. Niektórzy mieszkańcy przyjęli w swoich lokalach uchodźców.

Wobec spontanicznych, licznych deklaracji mieszkańców dla organizowania pomocy dla uchodźców, Zarząd wyraził wolę współpracy w takich działaniach (urządzenie noclegowni w przestrzeniach wspólnych, udostępnienie pomieszczeń sanitarnych i gospodarczych pozostających w dyspozycji administracji, itp.) lecz taka działalność powinna być prowadzona w koordynacji i pod nadzorem służb państwowych do tego powołanych w celu odpowiedniej rejestracji, organizacji, zachowania warunków bezpieczeństwa (szczególnie wobec trwającej pandemii covid-19), uniknięcia działań nie zgodnych z ustawodawstwem, a tym samym narażeniem zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielni.

Ze zdecydowanym sprzeciwem Zarządu spotkały się inicjatywy mieszkańców typu organizacji schronów przeciw-atomowych itp. Takie działania pozostają poza umocowaniem i zdolnością Zarządu i mogą być prowadzone jedynie przez do tego powołane służby państwowe

Kontynuowano działania dla zapewnienia bezpieczeństwa i możliwego zminimalizowania zagrożeń, wynikających z trwania pandemii covid 19

W pierwszym kwartale nastąpiła zmiana najemcy LU 05, z zachowaniem ciągłości wynajmu (zachowaniem przychodów Spółdzielni).

Uaktualniono regulaminy Gospodarki Zasobami Lokalowymi, Parkowania, Porządku Domowego, rowerowni.

Zainicjowano proces identyfikacji pojazdów uprawnionych do parkowania na terenie Spółdzielni

Maj- Wznowiono wymianę pionów kanalizacyjnych – kontynuowano prace w kl A

Maj – przeprowadzono generalne porządki na posesji, uzupełniono wyposażenie rowerowni, ujednolicono strukturę roślinności dekoracyjnej, ustawiono ławkę z intencją użytkowania jej przez Seniorów Spółdzielni, która aktualnie jest wykorzystywana szczególnie przez pracowników lokali gastronomicznych dla odpoczynku i przez osoby postronne w celach niezdefiniowanych

5. Zalecenia:

Kontynuacja działań zapobiegających szerzeniu epidemii covid-19

Nierozwiązana pozostaje kwestia segregacji śmieci, która wobec braku dyscypliny mieszkańców może stanowić istotne zagrożenie do rozwiązania w latach następnych, szczególnie w przypadku intensyfikacji działań kontrolnych przez służby sanitarne miasta. Zarząd jest zobowiązany do przeprowadzenia akcji informacyjnej uświadamiającej wszystkim mieszkańcom skutki dalszego ignorowania regulacji oraz do przeprowadzenia analizy możliwych do podjęcia działań w celu uniknięcia odmowy wywozu śmieci i dotkliwych kar finansowych.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły wydarzenia bezpośrednio zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Jednocześnie obserwuje się zmniejszenie intensywności akcji uświadamiającej/ przypominającej o występowaniu takich zagrożeń. Powyższe czynniki prowadzą do zmniejszenia uważności na występujące zagrożenia. KR zaleca przywrócenie i dalszą intensyfikację akcji informacyjnej, szczególnie wobec znacznego wzrostu ilości mieszkań wynajmowanych na krótkie okresy z dużą rotacją użytkowników i tym samym utrudnioną identyfikacją osób wchodzących/ przebywających w budynku.

6. Wnioski:

Komisja Rewizyjna wnosi o:

- udzielenie absolutorium za rok 2021 Prezesowi Zarządu Maciejowi Wróblewskiemu
- udzielenia absolutorium za rok 2021 członkowi zarządu Iwonie Korn
- udzielenie absolutorium za rok 2021 członkowi zarządu Andrzejowi Boratyńskiemu
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2021
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2022

Bogdan Rybicki
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Jagna Łaska
Członek Komisji Rewizyjnej

Agnieszka Plucińska
Członek Komisji Rewizyjnej

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 14.06.2022 uchwałą 09/2021 jako załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2022 rok.**

Sprawozdane Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z działalności za rok 2022

Organa Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki; członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Działalność Rady Nadzorczej w roku 2022:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń i liczne konsultacje telefoniczne ograniczające ryzyko covid 19.

W roku 2022 zasadniczy zakres prac RN to:

- współpraca z Zarządem i Administracją Spółdzielni, w czasie gdy praca Zarządu i Administracji prowadzona była w warunkach:
- rozchwianej sytuacji gospodarczej w wyniku wojny na Ukrainie,
- zredukowanej dostępności siły roboczej dla realizacji planowanych zadań SMP,
- istotnego wzrostu cen wszystkich mediów i usług,
- kontynuacji zagrożenia epidemicznego covid-19.

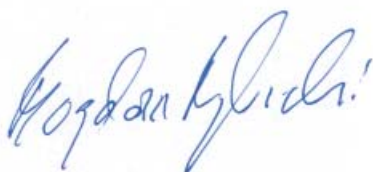
Szczególny zakres współpracy RN z Zarządem to aktywna polityka dla utrzymania i pozyskania nowych najemców lokali usługowych oraz utrzymania i poprawy kondycji ekonomicznej i warunków bezpieczeństwa SMP.

Komisje powoływane przez Radę Nadzorczą:

- *Komisja Rewizyjna:*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem. Wynikiem pracy Komisji jest Sprawozdanie za rok 2022 stanowiące integralną część Sprawozdania Rady Nadzorczej.
- *Komisja Porządku Domowego*
Komisja prowadziła prace rutynowe zgodnie z regulaminem.
- *Komisja ds. Technicznych*
Komisja ds. Technicznych nie mogła być powołana ze względu na brak kandydatur – w roku 2022 nie wpłynęła żadna deklaracja uczestnictwa w Komisji (w dalszym ciągu pozostaje jedna deklaracja).

Inne:

- całość zagadnień działalności Rady Nadzorczej, w odniesieniu do współpracy z Zarządem w uwarunkowaniach okresu sprawozdawczego, została zawarta w Sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej za rok 2022, stanowiącym załącznik do niniejszego Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2022.



Bogdan Rybicki
Przewodniczący RN



Jagna Łaska
Zastępca Przewodniczącego RN



Agnieszka Plucińska
Sekretarz RN

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2023 Uchwałą nr 05/23

Załączniki:

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2022

Sprawozdane Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z działalności za rok 2022

1. Struktura Spółdzielni Mieszkaniowa „POLNA” (dalej Spółdzielnia):

Na dzień 31.12.2022 Spółdzielnia zrzeszała 76 członków
Większość lokali jest własnością lub współwłasnością osób będących członkami Spółdzielni.
Jeden (1) lokal ma nie uregulowane sprawy własnościowe,
Inne dane specyficzne dla struktury Spółdzielni nie uległy zmianie.

W okresie sprawozdawczym organa Spółdzielni działały w następujących składach:

Rada Nadzorcza:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Bibiana Mossakowska, Agnieszka Plucińska

Komisja Rewizyjna:

- przewodniczący: Bogdan Rybicki, członkowie: Jagna Łaska, Agnieszka Plucińska

Zarząd:

- prezes: Maciej Wróblewski, członkowie: Andrzej Boratyński i Iwona Korn

Obsługa Spółdzielni była prowadzona przez:

- w zakresie administracji - Aleksandrę Herman – ALHER
- w zakresie rachunkowości i księgowości - Halinę Szczerba- (księgowość prowadzona jest na komputerach Spółdzielni oprogramowaniu S-bit.)
- w zakresie prawnym była prowadzona – Magdalenę Drzewińską- Kancelaria Adwokacka Magdalena Drzewińska, z wydzieleniem spraw wcześniej zleconych do innych kancelarii:
- w zakresie „stacji trafo” – Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Battara Bartoszek Kuliński BBK
- w zakresie ochrony danych osobowych – Profesor Jarosław Feliński
- w zakresie systemów informatycznych – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

2. Działalność finansowa

Istotne dane finansowe na podstawie:

- „Bilansu, Rachunku zysków i strat i sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2022” dd. 24.03.2023, opracowanie Główna Księgowa Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” Halina Szczerba
- „wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2022 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” – opracowanie Zarządu (dalej „wykonanie planu 2022”)



(różnice pomiędzy dokumentami wynikają z przyjęcia kwot brutto lub netto oraz daty rozliczenia mediów- szczegółowych wyjaśnień na sformułowane pytania może udzielić Główna Księgowa i/lub Zarząd)

- wpływy za rok 2022 na podstawie „wykonania planu 2022”:

w zaokrągleniu do tysięcy złotych

- wpływy od lokali mieszkalnych - lokale mieszkalne i LU 01 (własność członka SMP) : 370 tys pln (bez funduszu remontowego) (przewyższające plan o 7%)
- wpływy od lokali użytkowych stanowiące własność SMP: 1 023 tys pln (niższe od planowanych o 17%)
- wpłaty na fundusz remontowy 6 tys pln
- kaucje złożone w 2022 – 22 tys pln
- odsetki (od zaległości płatniczych) od lokali użytkowych i mieszkalnych oraz bankowe: 0
- Inne (piloty, breloki, zwrot kosztów napraw, zwrot kosztów sądowych): 4 tys pln. łącznie: 1 425 tys pln) (niższe od planowanych o 10%).

- wydatki za rok 2022 na podstawie „wykonania planu 2022”:

w zaokrągleniu do tysięcy złotych (szczegółowy podział kosztów jest przedstawiony w pozycjach „wykonaniu planu 2022”):

- eksploatacja i konserwacja 597 tys pln (niższe od planowanych o 8%)
- podatki: 232 tys pln (wyższe od planowanych o 1%)
- media: 384 tys pln (niższe od planowanych o 5 %)
- remonty: 133 tys pln (niższe od planowanych o ok 70%)
- dźwigi (konserwacja wind), instalacja domofonowa (konserwacja instalacji), inne - razem ok 44 tys pln (wyższe o ok 10 %)
- wykorzystanie rezerwy na nie przewidziane prace – nie wykorzystano rezerwy- łącznie: 1 390 tys pln
- zwrot kaucji i udziałów występujących członków Spółdzielni: 97 tys pln

- zadłużenie lokali (na dzień 31.12.2022)

- w wyniku złożenie przez najemcę lokalu LU2 („Subway”) wniosku o upadłość, zobowiązania najemcy do dnia przejęcia lokalu przez SMP wzrosły do kwoty ok 60 tys pln. Sprawa odzyskania zobowiązań jest przekazana mec. Drzewińskiej do postępowania sądowego

- zaległości płatnicze za pozostałe lokale usługowe wynosiły ok 7 tys pln. W jednym przypadku osiągnęły wysokość jednomiesięcznego czynszu, w pozostałych opłaty są regulowane na bieżąco.

- zaległości płatnicze za lokale mieszkalnym wynosiły ok 22 tys pln. W jednym przypadku osiągnęły kwotę kilkumiesięcznego czynszu, w pozostałych przypadkach są to kwoty 1-3 miesięcznego czynszu.

- bilans środków własnych

zgodnie z „wykonaniem planu 2022” środki pieniężne na rachunkach bankowych SMP oraz w kasie na dzień 01.01.2022 - łącznie z funduszem remontowym, kaucjami od lokali usługowych, kaucji gwarancyjnych, funduszu udziałowego wyniosły (w zaokrągleniu do tysięcy złotych) 1 986 tys pln, a na dzień 31.12.2022 wynosiły 1 902 tys pln

Wobec powyższego, zakresu zrealizowanych i wymaganych remontów, ogólnej dobrej kondycji budynku oraz pomimo zaległości płatniczych od lokali użytkowych sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień 31.12.2022 jest dobra.

- plan gospodarczo- finansowy na rok 2023

plan gospodarczo- finansowy na rok 2023 (dalej „Plan 2023”) został opracowany i przyjęty przez Zarząd 27 lutego 2023 Uchwałą 05/2023 oraz przez Radę Nadzorczą 01 marca 2023 Uchwałą 03/2022.

zasadnicze kwoty (w zaokrągleniu do tysięcy pln) przewidziane w planie 2023:

wpływy:

- wpływy od lokali mieszkalnych – 423 tys pln
- wpływy od lokali użytkowych – 1 117 tys pln
- kaucje złożone - 0 tys pln
- planowana suma wpływów - 1 540 tys pln

wydatki:

- eksploatacja i konserwacja – 655 tys pln
- podatki i opłata prze kształceniowa – 222 tys pln
- media – 502 tys pln
- instalacja domofonowa i TV (konserwacja/ eksploatacja) – 10 tys pln
- dźwigi (konserwacja) – 31 tys pln
- remonty – 505 (balkony i elewacja części niskiej- nie zrealizowany w 2020/2022, suszarnia cz. wysoka nie zrealizowana 2021/2022, monitoring wizyjny, inst elektryczna i osw awaryjnego)
- rezerwa – 100 tys pln
- suma wydatków (z remontami) – 2 025 tys pln

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2023 przewiduje wydatkowanie środków przewyższających kwotę planowanych przychodów o kwotę ok 470 tys pln, redukcji środków na funduszu remontowym ok 500 tys pln. Co znajdzie odzwierciedlenie w redukcji środków na rachunkach bankowych w ciągu roku o ok 520 tys pln do poziomu ok 1 380 tys pln na koniec roku 2023– przy realizacji pełnego planu remontów.

Będzie to drugi rok zerowej stawki funduszu remontowego, wobec ograniczonego zakresu realizacji remontów i dobrego stanu budynku fundusz remontowy pozostanie zrównoważony z potrzebami.

3. Działalność Zarządu - zasadnicza aktywność w okresie sprawozdawczym.

Zarząd realizował powierzone zadania w warunkach rozchwiania gospodarki w wyniku konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Istotnego ubytku siły roboczej i usługodawców w wyniku powrotu obywateli Ukrainy, świadczących takie usługi, do ojczyzny.

Kontynuowano działania dla zapewnienia bezpieczeństwa i możliwego zminimalizowania zagrożeń, wynikających z zagrożenia epidemicznego covid 19

legislacja

Nie zwołano Walnego Zgromadzenia Członków w oparciu o art. 90 ustawy z 31.03.2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, zwalczaniem i przeciwdziałaniem covid 19.

Nowelizacja ustawodawstwa z czerwca 2022 przywróciła zapis mówiący, że Walne Zgromadzenie powinno być zwoływane raz w roku w terminie do 30 czerwca. Zarząd zwoła Walne Zgromadzenie w 2023 roku w ustawowym terminie.

Uaktualniono regulaminy - Gospodarki Zasobami Lokalowymi, Porządku Domowego, Użytkowania Rowerowni, Organizacji Ruchu oraz Parkowania Pojazdów

Wprowadzono identyfikatory dla pojazdów uprawnionych do parkowania na terenie Spółdzielni.

przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność

Opłata jednorazowa z uwzględnieniem przysługującej bonifikaty została wniesiona. Trwa proces wykreślenia zapisów w Księdze Wieczystej.

lokale usługowe

- trwa rotacji najemców lokali usługowych.

- Dzięki aktywnej akwizycji Zarządu pozyskano w pierwszym kwartale najemcę „Bogactwo Natury” dla lokalu LU5.

- W czerwcu najemca lokalu LU2 „Subway” złożył do Sądu wniosek o upadłość. Lokal z pełnym wyposażeniem został postawiony do dyspozycji SMP od sierpnia.

Remonty/ modernizacje/ awarie/ przeglądy okresowe.

- Kontynuowano i zakończono wymianę pionów kanalizacyjnych.

- zmodernizowano rowerownię na 12 piętrze. W wyniku montażu specjalistycznych uchwytów dla rowerów, istotnie zwiększono pojemność rowerowni.

- przeprowadzono generalne porządki na posesji, uzupełniono wyposażenie rowerowni w bramie o stację serwisową, ujednociono strukturę roślinności dekoracyjnej, zasadzono nowe rośliny ustawiono ławkę z intencją użytkowania jej przez Seniorów Spółdzielni. Aktualnie służy przede wszystkim personelowi najemców lokali usługowych, innym niezidentyfikowanym przechodniom.

- przeprowadzono radykalną modernizację oświetlenia podwórka/ wiaty śmietnikowej/ parkingu. Zwiększenie natężenie oświetlenia jest istotne i wpłynie na ład i bezpieczeństwo na podwórku, Umożliwi modernizację systemu wizyjnego, co dalej wpłynie na zdolność rejestracji wydarzeń, a tym samym na bezpieczeństwo. Modernizacja spowoduje zmniejszanie kosztów, poprzez zamontowanie niskoenergetycznych, źródeł LED.

- pomimo wielu prób, problem świecenia się w ciągu dnia opraw na klatkach schodowych pozostaje nierozwiązany i wobec komplikacji wykonanej przed laty instalacji wydaje się nierozwiązywalny bez ewentualnej całkowitej przebudowy instalacji oświetleniowej. Prawdopodobnie, wobec produkcji energii elektrycznej własną instalacją fotowoltaiczną, zagadnienie to w ocenie Zarządu, nie wydaje się być istotne.

- remont balkonów części niskiej oraz piwnic pozostaje odłożony, realizację uzależnia się od stabilizacji rynku prac budowlanych, rozchwianego wyjazdem kwalifikowanej siły roboczej do Ukrainy, oraz stabilizacji cen materiałów i usług, przynajmniej do stanu umożliwiającego przeprowadzenie procedury wyboru i najęcia wykonawcy remontu.

- uruchomiono program Veola „Biały Dom” (list intencyjny podpisany w 2021). Program polega na monitoringu rzeczywistej temperatury pomieszczeń, przesyłu danych „on line” i aktywnego, zdalnego sterowania paca węzła cieplnego, co zredukuje zużycia energii cieplnej budynku.

pilotażowo zainstalowano cztery punkty pomiarowe monitorujące temperaturę w części wysokiej i niskiej. Program będzie rozwijany poprzez zagęszczenie siatki pomiarowej. W optymalnych warunkach, docelowo można oczekiwać oszczędnościami do 30% zużycia energii cieplnej w odniesieniu do roku 2021.

- w wyniku przeprowadzonych modernizacji układu cieplnego budynku, SMP otrzymała świadectwo efektywności energetycznej (tzw biały certyfikat)

- wprowadzono kary parkingowe, umożliwiające szybką identyfikację pakujących pojazdów, co w istotny sposób ograniczyło parkowanie obcych pojazdów na terenie SMP.
- umieszczono przy wejściach do klatek schodowych skrzynki na reklamy (ulotki), co powinno zmniejszyć uciążliwość powodowaną dystrybucją reklam w postaci ulotek/ zaśmiecania klatek schodowych i skrzynek na listy.
- przeprowadzono przeglądy okresowe: ogólnobudowlany, przewodów kominowych i instalacji gazowej, podręcznego sprzętu gaśniczego, pięcioletni instalacji elektrycznych.

Prace koncepcyjne/ rozwojowe/ opracowywane i prowadzone przetargi/ prace projektowe:

- przystąpiono do weryfikacji efektywności konserwacji dźwigów prowadzonej przez przedsiębiorstwo „Winda Warszawa sp. z o.o.”. Ewentualnych efektów prac można się spodziewać do końca 2023.
- przewiduje się modernizację systemu monitoringu wizyjnego. Dzięki istotnej poprawie parametrów instalacji oświetlenia zewnętrznego będzie możliwe zastosowanie kamer cyfrowych o wysokiej rozdzielczości, z funkcją rozpoznawania pojazdów i twarzy. Aktualnie eksploatowane kamery analogowe zostaną zamontowane dla rozbudowy instalacji monitoringu na częściach wspólnych wewnątrz budynku/ klatkach schodowych.

Bezpieczeństwo:

- nie stwierdzono istotnych wydarzeń z zakresu bezpieczeństwa. Kapania reklamowa/ ostrzegawcza/ uświadamiająca/ przypominająca o podstawowych warunkach bezpieczeństwa, zanikająca w roku poprzednim, przesłonięta zagadnieniami związanymi z warunkami bezpieczeństwa epidemiologicznego, nie została reaktywowana pozostając w cieniu wydarzeń wojny na Ukrainie.
KR ponownie wnioskuje o przywrócenie/ intensyfikację programu informacyjnego, szczególnie wobec dalszego wzrostu wynajmu lokali mieszkalnych co skutkuje łatwością dostępu do klatek schodowych

Inne:

- Okres sprawozdawczy był zdominowany wydarzeniami wojennymi na terenie Ukrainy. Niektórzy mieszkańcy przyjęli w swoich lokalach uchodźców. Wobec spontanicznych, licznych deklaracji mieszkańców dla organizowania pomocy dla uchodźców, Zarząd wyraził wolę współpracy w takich działaniach (urządzenie noclegowni w przestrzeniach wspólnych, udostępnienie pomieszczeń sanitarnych i gospodarczych pozostających w dyspozycji administracji, itp.) warunkując prowadzenie takiej działalności w koordynacji i pod nadzorem służb państwowych do tego powołanych, w celu odpowiedniej rejestracji, organizacji, zachowania warunków bezpieczeństwa (szczególnie wobec trwającego

w tym okresie zagrożenia epidemicznego covid-19), uniknięcia działań nie zgodnych z ustawodawstwem, a tym samym narażeniem zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielni.

Ze zdecydowanym sprzeciwem Zarządu spotkały się inicjatywy mieszkańców typu organizacji schronów przeciw-atomowych itp. Takie działania pozostają poza umocowaniem i zdolnością Zarządu i mogą być prowadzone jedynie przez do tego powołane służby państwowe

- utrzymano działania w zakresie przeciw epidemicznemu covid-19, zarówno w formie informacyjnej (oplakatowania budynku) jak i dbałości o sprawność urządzeń dezynfekujących jak i prowadzenia okresowej dezynfekcji przestrzeni wspólnych budynku i śmietnika

-- w czerwcu 2022 podjęto działania w kierunku zawarcia umowy na najem części elewacji części wysokiej budynku od strony ul Nowowiejskiej.

- Rada Nadzorcza poprosiła w uprzednim roku Zarząd o rozważenie możliwości ograniczenia lub wyeliminowania remontów lokali mieszkalnych polegających na ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku. Takie remonty są prowadzone na podstawie indywidualnych projektów budowlanych i zgód wydawanych przez nadzór budowlany. Jednakże projekty remontów nie uwzględniają całości ustroju konstrukcyjnego budynku, np. już wykonanych przeróbek elementów konstrukcyjnych budynku oraz braku wiedzy o faktycznym sposobie wzniesienia budynku w czasie budowy w latach 60tych. W szczególności identyfikacji zastosowanych materiałów, faktycznie zastosowanego wskaźnika zbrojenia itp. Zwrócono uwagę, że dalsze przychylenie się do tego typu remontów może powodować nieodwracalne szkody w konstrukcji budynku, niejednokrotnie uwidaczniające się dopiero po miesiącach/latach po zakończeniu remontu i niekoniecznie w bezpośrednim sąsiedztwie remontowanego lokalu.

Zarząd nie podjął działań

- korespondencja z mieszkańcami:

Zarząd prowadził korespondencję w wymaganych terminach, na koniec 2022 nie wstąpiły zaległości korespondencyjne.

4. Informacja o działalności Zarządu styczeń- maj 2023

- Styczeń – pozyskano najemcę lokalu usługowego LU2 (były „Subway”). Pozyskany najemca wykorzysta istniejące wyposażenie gastronomiczne lokalu, pozostawione przez wcześniejszego najemcę

- Sprawa stacji trafo Inogy (aktualnie E.ON)– wobec braku postępu sprawy, rozwiązano umowę z kancelarią adwokatów Battara Bartoszek Kuliński BBK i powierzono sprawę mec. Drzewińskiej do postępowania sądowego.

- wobec niemożliwości uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, warunków udostępnienia dla celów reklamowych części elewacji części wysokiej budynku od strony ul Nowowiejskiej, rozwiązana została umowa najmu powierzchni reklamowej

5. Zalecenia:

- kontynuacja działań w kierunku dla co najmniej zachowania, aktualnego, dobrego stanu finansowego, sanitarno-epidemiologicznego i estetycznego SMP.
- kontynuacja akcji uświadamiającej mieszkańcom znaczenie segregacji śmieci i jej faktycznego stosowania, bowiem wobec braku łatwego sposobu na rozbudowę wiaty śmietnikowej i przy braku dyscypliny mieszkańców w zakresie możliwej dbałości o uporządkowane wyrzucanie śmieci, może stanowić istotne zagadnienie do rozwiązania w latach następnych, szczególnie w przypadku prowadzenia działań kontrolnych przez służby sanitarne miasta.
- przywrócenie/ wzmożenie akcji informacyjnej w celu zachowania bezpieczeństwa, szczególnie wobec znacznego wzrostu ilości mieszkań wynajmowanych na krótkie okresy z dużą rotacją użytkowników i tym samym utrudnioną identyfikacją osób wchodzących/ przebywających w budynku.
- kontynuacja działań zapobiegających szerzeniu epidemii covid-19

6. Wnioski:

Komisja Rewizyjna wnosi o:

- udzielenie absolutorium za rok 2022 Prezesowi Zarządu Maciejowi Wróblewskiemu
- udzielenie absolutorium za rok 2022 członkowi zarządu Iwonie Korn
- udzielenie absolutorium za rok 2022 członkowi zarządu Andrzejowi Boratyńskiemu
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2022
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2023



Bogdan Rybicki
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej



Jagna Łaska
Członek Komisji Rewizyjnej



Agnieszka Plucińska
Członek Komisji Rewizyjnej

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2023 uchwałą 05/2023 jako załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej.

**Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok
obrotowy 2020.**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2020 Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60

REGON 012085330

za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 rok


Dane jednostki:

Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "POLNA"
Siedziba	UL. Polna 54 , 00-644 Warszawa
Przedmiot działalności	PKD 6832Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w W-wie, XII wydział Gosp. KRS 0000061327
Organ objęty sprawozdaniem	Za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 rok
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wyłącznie z rachunków zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (z art.. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa 23 marzec 2021 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej
(art.45.1f. ust. o rachunkowości):

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”


Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Andrzej Bratyński

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASywa	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	1 208 648,09	2 113 546,43	A. Kapitał (fundusz) własny	2 019 426,60	3 007 676,67
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	403 773,39	439 287,29
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 208 648,09	2 113 546,43	1. fundusz udziałowy	25 227,70	25 227,70
– środki trwałe	1 208 648,09	2 113 546,43	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
– środki trwałe w budowie			3. Fundusz wkładów budowlanych	378 545,69	414 059,59
III. Należności długoterminowe			II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 228 656,84	2 103 124,04
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	-	-	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
– nieruchomości			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
– długoterminowe aktywa finansowe			– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
B. Aktywa obrotowe	2 579 394,13	2 546 762,93	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
I. Zapasy			VI. Zysk (strata) netto	386 996,37	465 265,34
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	166 785,09	93 227,80	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	166 785,09	93 227,80	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 768 615,62	1 652 632,69
– do 12 miesięcy	166 785,09	93 227,80	I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
– powyżej 12 miesięcy			– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	2 168 746,06	2 319 896,52	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	2 168 746,06	2 319 896,52	– z tytułu kredytów i pożyczek		
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 168 746,06	2 319 896,52	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 710 790,63	1 586 077,82
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	243 862,98	133 638,61	a) z tytułu kredytów i pożyczek		
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	243 862,98	133 638,61	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	377 542,92	493 611,02
2. Fundusz remontowy			– do 12 miesięcy	377 542,92	493 611,02
3. Inne rozliczenia międzyokresowe			– powyżej 12 miesięcy		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c) fundusze specjalne, w tym:	1 333 247,71	1 092 466,80
D. Udziały (akcje) własne			– fundusz remontowy	1 333 247,71	1 092 466,80
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	57 824,99	66 554,87
			1. Inne rozliczenia międzyokresowe	57 824,99	66 554,87
			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
Aktywa razem	3 788 042,22	4 660 309,36	Pasywa razem	3 788 042,22	4 660 309,36

GŁÓWNA KSIĘGOWA

S.M. „POLNA”

data i podpis osoby której powierzono

przewodzenie ksiąg rachunkowych

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2020 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 134 208,99	1 214 173,77
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 134 208,99	1 214 173,77
	a) z opłat	319 553,49	273 433,97
	b) z działalności własnej	814 655,50	940 739,80
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	969 389,24	854 976,58
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	306 118,53	279 549,76
III.	Usługi obce	183 231,98	167 194,51
IV.	Wynagrodzenia	318 740,82	254 609,60
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	13 446,47	14 956,87
	– emerytalne	7 463,50	
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	147 851,44	138 665,84
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	164 819,75	359 197,19
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	34 999,58	2 073,48
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	23 804,24	5 682,87
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	6 107,90	22 372,22
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	6 107,90	22 020,28
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		351,94
G.	Koszty finansowe, w tym:	15,60	0,29
I.	Odsetki, w tym:	15,60	0,29
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	182 107,39	377 959,73
I.	Podatek dochodowy	38 974,00	46 333,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	243 862,98	133 638,61
L.	Zysk (strata) netto (H-I -J +K)	386 996,37	65 265,34

GŁÓWNA KSIĘGOWA
data i podpis
prowadzenie ksiąg rachunkowych
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA” CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

Andrzej Boratyński

przychody	1 175 316,47	1 238 619,47
koszty	993 209,08	860 659,74
	182 107,39	377 959,73
	394 072,37	468 477,75
różnica NKUP	7 076,00	3 212,41

Informacja Dodatkowa Dotycząca Podatku Dochodowego

	Wyszczególnione	Rok bieżący	Rok poprzedni
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	182107,39	377959,73
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	7076,00	3212,41
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych		
G.	Strata z lat ubiegłych		
H.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	243862,98	133638,61
I.	Podstawa opodatkowania (A-B-C-D-E-F-G-H)	433046,37	514810,75
J.	Podatek dochodowy	38974,00	46333,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”


Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Andrzej Ebratyński

INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA – Wyjaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotyczących amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe – zmiany w roku 2020

	Wartości brutto na 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2020r.	Wartość netto stan na 31.12.2020r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 203 565,33
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	1 428 937,98		1 428 937,98	0	0
Grunt własny	0	5 072,76		5 072,76	5 072,76
RAZEM:	3 796 531,07	5 072,76	1 428 937,98	2 372 665,85	1 208 638,09

Umorzenie – środki trwałe

	Wartości brutto na 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2020r.
Budynki mieszkalne	1 128 513,86	35 513,90		1 164 027,76
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	55 4470,78		55 4470,78	0
RAZEM:	1 682 984,64	35 513,90	55 4470,78	1 164 027,76

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2020 – 31.12.2020

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2020r.
7 759,05			7 759,05

Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2020r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2020r
7 759,05			7 759,05

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratyński

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2020 inwestycji długoterminowych nie wykazała.
2. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zestawienie zmian w kapitałach i funduszach:

	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
801	25 227,70			25 227,70
802	2 103 124,04	554 470,78	1 428 937,98	1 228 656,84
804	161 612,05	-	-	161 612,05
807	358 989,23	-	-	358 989,23
Razem	2 623 725,32	554 470,78	1 428 937,98	1 749 258,12
808	106 541,69	35 513,90	-	142 055,59
856	1 092 466,80	123 255,18	364 036,09	1 333 247,71

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2020 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 386.996,37 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 37/100 gr.) Zysk netto za rok 2020 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru za rok 2020 dla członków spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania w kwocie 243.862,98 zł, pozostałą kwotę na fundusz zasobowy.
6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2020r. – nie występują.
7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych.

Podział zobowiązań według pozycji bilansu. Przewidywanym umową okresie spłaty.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 377.542,92 zł.
9. Rozliczenia międzyokresowe 57.824,99 zł.
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2020 – nie wystąpiły.

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bopratyński

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZĘŚĆ DRUGA – Wyjaśnienia do rachunków zysków i strat

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2020r.		
		Ogółem	W tym kraju	W tym eksport
1. Przychody ze sprzedaży towarów				
2. Przychody netto ze sprzedaży wyrobów				
3. Przychody ze sprzedaży usług, w tym:				
a) przychody netto ze sprzedaży	1 214 173,77	1 134 208,99	1 134 208,99	
b) przychody finansowe	22 372,22	6 107,90	6 107,90	
c) pozostałe przychody operacyjne	2 073,48	34 999,58	34 999,58	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1 238 619,47	1 175 316,47	1 175 316,47	

W roku 2020 odpisów i aktualizacyjnych i środków trwałych – nie było.

Przychodów, kosztów i wyników działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie było.

Zestawienie kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za rok 2020

Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	563 416,47	319 553,49	-243 862,98	
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni	422 716,61	855 762,98	433 046,37	38 974,00

W roku 2020 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 7.076,00 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

W roku bilansowym od 01.01.2020r do 31.12.2020r. zyski i straty nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2020 spółdzielnia zatrudnia 1 pracownika na umowę o pracę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w roku 2020 nie korzystała z żadnej Tarczy Ochronnej COVID-19.

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

Uzupełnienie danych jednostki – część opisowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni „POLNA” jest sporządzone jako jednostki samodzielnie bilansującej i obejmuje okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2020 aktywa i pasywa Spółdzielni zostały wycenione zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązująca w Spółdzielni.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne według cen nabycia pomniejszone o opisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.
- Środki pieniężne w kasie i rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej.
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia.
- Należności – w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty,
- Rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.
- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych liczona jest metodą liniową.

Warszawa dnia 23.03.2021r.

GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”


Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Andrzej Boratyński

**Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok
obrotowy 2021.**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021

Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60

REGON 012085330

za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 rok

Dane jednostki:

Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "POLNA"
Siedziba	UL. Polna 54 , 00-644 Warszawa
Przedmiot działalności	PKD 6832Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w W-wie, XII wydział Gosp. KRS 0000061327
Organ objęty sprawozdaniem	Za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021rok
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wyłącznie z rachunków zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (z art.. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa 25 maj 2022 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej
(art.45.1f. ust. o rachunkowości):

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

B I L A N S
 sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	1 172 096,31	1 208 648,09	A. Kapitał (fundusz) własny	2 243 762,25	2 019 426,60
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	367 221,61	403 773,39
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 172 096,31	1 208 648,09	1. Fundusz udziałowy	25 227,70	25 227,70
– środki trwałe	1 172 096,31	1 208 648,09	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
– środki trwałe w budowie			3. Fundusz wkładów budowlanych	341 993,91	378 545,69
III. Należności długoterminowe			II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 228 656,84	1 228 656,84
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:			– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
– nieruchomości			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
– długoterminowe aktywa finansowe			– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
B. Aktywa obrotowe	2 617 383,44	2 579 394,13	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	386 996,37	
I. Zapasy			VI. Zysk (strata) netto	260 887,43	386 996,37
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	195 479,10	166 785,09	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	195 479,10	166 785,09	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 545 717,50	1 768 615,62
– do 12 miesięcy	195 479,10	166 785,09	I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
– powyżej 12 miesięcy			– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 986 250,77	2 168 746,06	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	1 986 250,77	2 168 746,06	– z tytułu kredytów i pożyczek		
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 986 250,77	2 168 746,06	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 488 242,07	1 710 790,63
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	435 653,57	243 862,98	a) z tytułu kredytów i pożyczek		
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	435 653,57	243 862,98	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	383 586,97	377 542,92
2. Fundusz remontowy			– do 12 miesięcy	383 586,97	377 542,92
3. Inne rozliczenia międzyokresowe			– powyżej 12 miesięcy		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c) fundusze specjalne, w tym:	1 104 655,10	1 333 247,71
D. Udziały (akcje) własne			– fundusz remontowy	1 104 655,10	1 333 247,71
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	57 475,43	57 824,99
			1. Inne rozliczenia międzyokresowe	57 475,43	57 824,99
			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
Aktywa razem	3 789 479,75	3 788 042,22	Pasywa razem	3 789 479,75	3 788 042,22

GŁÓWNA KSIĘGOWA

S.M. „POLNA”

data i podpis osoby, której powierzono

.....
Hanna Błaszczak

Warszawa 25.05.2022r.

data i odpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Iwona Korn

data i odpis kierownika jednostki

CZŁONEK ZARZĄDU
 S.M. „POLNA”

Andrzej Bratynski

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2021 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 117 576,62	1 134 208,99
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 117 576,62	1 134 208,99
	a) z opłat	334 064,69	319 553,49
	b) z działalności własnej	783 511,93	814 655,50
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 030 942,12	969 389,24
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	364 356,19	306 118,53
III.	Usługi obce	210 242,53	183 231,98
IV.	Wynagrodzenia	309 620,28	318 740,82
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	12 361,17	13 446,47
	– emerytalne	6 803,70	7 463,50
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	134 361,95	147 851,44
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	86 634,50	164 819,75
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	9 924,53	34 999,58
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 137,06	23 804,24
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	198,51	6 107,90
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	198,51	6 107,90
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
G.	Koszty finansowe, w tym:	21,64	15,60
I.	Odsetki, w tym:	21,64	15,60
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	95 598,84	182 107,39
I.	Podatek dochodowy	26 502,00	38 974,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	191 790,59	243 862,98
L.	Zysk (strata) netto (H-I -J +K)	260 887,43	386 996,37

GLÓWNA KSIĘGOWA
data i podpis osoby, której powierzono
S.M. „POLNA”
prowadzenie ksiąg rachunkowych
Warszawa 25.05.2022r.
Halina Szczerbińska

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Ebratyński

.....
data i odpis kierownika jednostki

Informacja Dodatkowa Dotycząca Podatku Dochodowego

	Wyszczególnione	Rok bieżący	Rok poprzedni
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	95 598,84	182 107,39
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	7 076,00	7 076,00
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych		
G.	Strata z lat ubiegłych		
H.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	191 790,59	243 862,98
I.	Podstawa opodatkowania (A-B-C-D-E-F-G-H)	294 465,43	433 046,37
J.	Podatek dochodowy	26 502,00	38 974,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”


Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”


Andrzej Bratyński

INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA – Wyjaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotyczących amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe – zmiany w roku 2021

	Wartość brutto na 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2021r.	Wartość netto stan na 31.12.2021r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 167 013,55
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0			0	0
Grunt własny	5 082,76			5 082,76	5 082,76
Maszyny i urządzenia	3 047,15			3 047,15	0
RAZEM:	2 375 723,00			2 375 723,00	1 172 096,31

Umorzenie – środki trwałe

	Wartość na 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2021r.
Budynki mieszkalne	1 164 027,76	36 551,78	0	1 200 579,54
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0	0	0	0
Maszyny i urządzenia	3 047,15	0	0	3 047,15
RAZEM:	1 167 074,91	36 551,78	0	1 203 626,69

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2021 – 31.12.2021

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2021r.
7 759,05			7 759,05

Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2021r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2021r
7 759,05			7 759,05

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2021 inwestycji długoterminowych nie wykazała.
2. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zestawienie zmian w kapitałach i funduszach:

	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
Fundusz Udziałowy - 801	25 227,70			25 227,70
Fundusz Zasobowy - 802	1 228 656,84			1 228 656,84
Fundusz Wkładów - 804	161 612,05			161 612,05
Przeszacowanie Aktywów i Pasywów - 807	358 989,23			358 989,23
Zmniejszenie Funduszu Umorzenie Zasobów - 808	142 055,59	36 551,78		178 607,37
Razem	1 632 430,23	36 551,78		1 595 878,45
ZYSK NETTO	386 996,37	260 887,43		647 883,80
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	2 019 426,60	260 887,43		2 243 762,25
Fundusz Remontowy - 856	1 333 247,71	50 981,52	279 574,13	1 104 655,10

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2021 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 260.887,43 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 43/100 gr.) Zysk netto za rok 2021 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru za rok 2021 dla członów spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania w kwocie 191.790,59 zł , pozostałą kwotę na fundusz zasobowy.

6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2021r. – nie występują.

7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 383.586,97 zł.
9. Rozliczenia międzyokresowe 57.475,43 zł.
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2021 – nie wystąpiły.

CZĘŚĆ DRUGA – Wyjaśnienia do rachunków zysków i strat

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2021r.		
		Ogółem	W tym kraju	W tym eksport
1. Przychody ze sprzedaży towarów				
2. Przychody netto ze sprzedaży wyrobów				
3. Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	1 175 316,47	1 127 699,66	1 127 699,66	
a) przychody netto ze sprzedaży	1 134 208,99	1 117 576,62	1 117 576,62	
b) przychody finansowe	6 107,90	198,51	198,51	
c) pozostałe przychody operacyjne	34 999,58	9 924,53	9924,53	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1 175 316,47	1 127 699,66	1 127 699,66	

W roku 2021 odpisów aktualizacyjnych środków trwałych – nie było.

Przychodów, kosztów i wyników z działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie było.

Zestawienie kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za rok 2021

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	334 242,09	526 032,68	-191 790,59	
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni	793 457,57	498 992,14	294 465,43	26 502,00

W roku 2021 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 7.076,00 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

W roku bilansowym od 01.01.2021r do 31.12.2021r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2021 Spółdzielnia zatrudnia 1 pracownika na umowę o pracę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w roku 2021 nie korzystała z żadnej Tarczy Ochronnej COVID-19.

Działania Spółdzielni ograniczyły się do profilaktyki takiej jak: zamontowanie dozowników z płynem dezynfekującym w częściach wspólnych budynku, wyposażenie pracowników i mieszkańców w środki ochrony osobistej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły opóźnienia w regulowaniu przez Naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i opłat z tytułu najmu lokali użytkowych. Spółdzielnia w celu utrzymania najemców zastosowała czasowe obniżenie należności z tytułu najmu lokali. Stan epidemii koronawirusa nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

Uzupełnienie danych jednostki – część opisowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni „POLNA” jest sporządzone jako jednostki samodzielnie bilansującej i obejmuje okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 aktywa i pasywa Spółdzielni zostały wycenione zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązującą w Spółdzielni.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne według cen nabycia pomniejszone o opisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.
- Środki pieniężne w kasie i rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej.
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia.
- Należności – w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty,
- Rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.
- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych liczona jest metodą liniową.

Warszawa dnia 25.05.2022r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratynski

**Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok
obrotowy 2022.**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2022 Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60
REGON 012085330


za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 rok

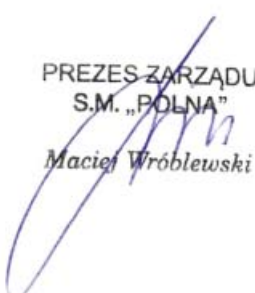
Dane jednostki:

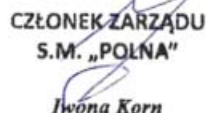
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "POLNA"
Siedziba	UL. Polna 54 , 00-644 Warszawa
Przedmiot działalności	PKD 6832Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w W-wie, XII wydział Gosp. KRS 0000061327
Organ objęty sprawozdaniem	Za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 rok
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wyłącznie z rachunków zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (z art.. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

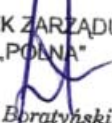
Warszawa 24 marzec 2023 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej
(art.45.1f. ust. o rachunkowości):

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"POLNA"
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

B I L A N S
sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASywa	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	1 135 544,53	1 172 096,31	A. Kapitał (fundusz) własny	2 586 433,58	2 243 762,25
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	320 006,48	367 221,61
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 135 544,53	1 172 096,31	1. Fundusz udziałowy	14 564,35	25 227,70
– środki trwałe	1 135 544,53	1 172 096,31	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
– środki trwałe w budowie			3. Fundusz wkładów budowlanych	305 442,13	341 993,91
III. Należności długoterminowe			II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 228 656,84	1 228 656,84
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:			– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartości nominalną udziałów (akcji)		
– nieruchomości			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
– długoterminowe aktywa finansowe			– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
B. Aktywa obrotowe	2 827 700,17	2 617 383,44	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	647 883,80	386 996,37
I. Zapasy			VI. Zysk (strata) netto	389 886,46	260 887,43
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	267 084,74	195 479,10	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	267 084,74	195 479,10	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 376 811,12	1 545 717,50
– do 12 miesięcy	267 084,74	195 479,10	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
– powyżej 12 miesięcy			– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 902 119,96	1 986 250,77	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	1 902 119,96	1 986 250,77	– z tytułu kredytów i pożyczek		
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 902 119,96	1 986 250,77	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 319 385,06	1 488 242,07
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	658 495,47	435 653,57	a) z tytułu kredytów i pożyczek		
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	658 495,47	435 653,57	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	341 468,66	383 586,97
2. Fundusz remontowy			– do 12 miesięcy	341 468,66	383 586,97
3. Inne rozliczenia międzyokresowe			– powyżej 12 miesięcy		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c) fundusze specjalne, w tym:	977 916,40	1 104 655,10
D. Udziały (akcje) własne			– fundusz remontowy	977 916,40	1 104 655,10
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	57 426,06	57 475,43
			1. Inne rozliczenia międzyokresowe	57 426,06	57 475,43
			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
Aktywa razem	3 963 244,70	3 789 479,75	Pasywa razem	3 963 244,70	3 789 479,75

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa 24.03.2023r.
GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerbc

data i odpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

data i odpis kierownika jednostki

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
10-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2022 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 243 478,10	1 117 576,62
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 243 478,10	1 117 576,62
	a) z оплат	351 540,48	334 064,69
	b) z działalności własnej	891 937,62	783 511,93
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 042 973,48	1 030 942,12
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	315 935,36	364 356,19
III.	Usługi obce	219 684,74	210 242,53
IV.	Wynagrodzenia	351 285,90	309 620,28
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	13 891,16	12 361,17
	– emerytalne	7 689,76	6 803,70
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	142 176,32	134 361,95
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	200 504,62	86 634,50
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	7 206,63	9 924,53
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	528,13	1 137,06
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	264,71	198,51
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	264,71	198,51
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
G.	Koszty finansowe, w tym:	1 108,27	21,64
I.	Odsetki, w tym:	1 108,27	21,64
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	206 339,56	95 598,84
I.	Podatek dochodowy	39 295,00	26 502,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	222 841,90	191 790,59
L.	Zysk (strata) netto (H-I -J +K)	389 886,46	260 887,43

.....
data i podpis osoby, której powierzono

.....
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa 24.03.2023r.
GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

.....
data i podpis kierownika jednostki

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bratyński


SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
10-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

Informacja Dodatkowa Dotycząca Podatku Dochodowego

	Wyszczególnione	Rok bieżący	Rok poprzedni
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	206 339,56	95 598,84
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	7 429,00	7 076,00
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych		
G.	Strata z lat ubiegłych		
H.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	222 841,90	191 790,59
I.	Podstawa opodatkowania (A-B-C-D-E-F-G-H)	436 610,46	294 465,43
J.	Podatek dochodowy	39 295,00	26 502,00


GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bpratyński

INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA – Wyjaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotyczących amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe – zmiany w roku 2022

	Wartość brutto na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2022r.	Wartość netto stan na 31.12.2022r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 130 461,77
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0			0	0
Grunt własny	5 082,76			5 082,76	5 082,76
Maszyny i urządzenia	3 047,15			3 047,15	0
RAZEM:	2 375 723,00			2 375 723,00	1 135 544,53

Umorzenie – środki trwałe

	Wartość na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2022r.
Budynki mieszkalne	1 200 579,54	36 551,78	0	1 237 131,32
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0	0	0	0
Maszyny i urządzenia	3 047,15	0	0	3 047,15
RAZEM:	1 203 626,69	36 551,78	0	1 240 178,47

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2022 – 31.12.2022

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2022r.
7 759,05			7 759,05

Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2022r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2022r
7 759,05			7 759,05

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2022 inwestycji długoterminowych nie wykazała.
2. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zestawienie zmian w kapitałach i funduszach:

	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
Fundusz Udziałowy - 801	25 227,70		10 663,35	14 564,35
Fundusz Zasobowy - 802	1 228 656,84			1 228 656,84
Fundusz Wkładów - 804	161 612,05			161 612,05
Przeszacowanie Aktywów i Pasywów - 807	358 989,23			358 989,23
Zmniejszenie Funduszu Umorzenie Zasobów - 808	178 607,37	36 551,78		215 159,15
Razem	1 595 878,45	36 551,78	10 663,35	1 548 663,32
ZYSK NETTO	647 883,80	389 886,46		1 037 770,26
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	2 243 762,25	353 334,68	10 663,35	2 586 433,58
Fundusz Remontowy - 856	1 104 655,10	6 594,96	133 333,66	977 916,40

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2022 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 389.886,46 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć złotych 46/100 gr.) Zysk netto za rok 2022 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru za rok 2022 dla członków spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania pozostałą część przenieść na fundusz zasobowy.

6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2022r. – nie występują.

7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 341.468,66 zł.
9. Rozliczenia międzyokresowe 57.426,06 zł.
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2022 – nie wystąpiły.

CZĘŚĆ DRUGA – Wyjaśnienia do rachunków zysków i strat

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2022r.		
		Ogółem	W tym kraju	W tym eksport
1. Przychody ze sprzedaży towarów				
2. Przychody netto ze sprzedaży wyrobów				
3. Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	1 127 699,66	1 250 949,44	1 250 949,44	
a) przychody netto ze sprzedaży	1 117 576,62	1 243 478,10	1 243 478,10	
b) przychody finansowe	198,51	264,71	264,71	
c) pozostałe przychody operacyjne	9 924,53	7 206,63	7 206,63	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1 127 699,66	1 250 949,44	1 250 949,44	

W roku 2022 odpisów aktualizacyjnych środków trwałych – nie było.

Przychodów, kosztów i wyników z działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie było.

Zestawienie kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za rok 2022

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	351 625,29	574 467,19	-222 841,90	
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni	899 324,15	462 713,69	436 610,46	39 295,00

W roku 2022 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 7.429,00 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

W roku bilansowym od 01.01.2022r do 31.12.2022r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2022 Spółdzielnia zatrudnia 1 pracownika na umowę o pracę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w roku 2022 nie korzystała z żadnej Tarczy Ochronnej COVID-19.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły opóźnienia w regulowaniu przez Naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i opłat z tytułu najmu lokali użytkowych.

Uzupełnienie danych jednostki – część opisowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni „POLNA” jest sporządzone jako jednostki samodzielnie bilansującej i obejmuje okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 aktywa i pasywa Spółdzielni zostały wycenione zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązującą w Spółdzielni.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne według cen nabycia pomniejszone o opisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.
- Środki pieniężne w kasie i rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej.
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia.
- Należności – w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty,
- Rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.
- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych liczona jest metodą liniową.

Warszawa dnia 24.03.2023r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Bratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

5

-1-

**Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy
ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r. .**

UCHWAŁA Nr 1/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2019**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 r stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,
- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 2/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 r stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,
- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 3/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 r stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,
- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 4/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2022**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 r stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,
- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 5/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2020

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 3.788.042,22 zł. [słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści dwa zł 22/100];
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 243.862,98 zł (słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa zł 98/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 386.996,37 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć zł 37/100),
- Informacji dodatkowej i objaśnień stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 6/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2021

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 3.789.479,75 zł. [słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dziewięć zł 75/100];
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 191.790,59 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt zł 59/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 260.887,43 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem zł 43/100),
- Informacji dodatkowej i objaśnień stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 7/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 3 963 244,70 zł. [słownie: trzy miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście czterdzieści cztery zł 70/100];
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 222 841,90 zł (słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden zł 90/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 389 886,46 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć zł 46/100),
- Informacji dodatkowej i objaśnień stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 8/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 9/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 10/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
za 2021 rok**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 11/2023

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
za 2022 rok**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. a) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 12/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. b) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pani Elżbiety Giemza jako Prezesa Zarządu Spółdzielni udzielić Pani Elżbiecie Giemzie absolutorium za okres 01.01.2019 – 07.08.2019.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____ ,

- „Przeciw” oddano głosów - _____ .

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 13/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. b) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Andrzeja Boratyńskiego jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Andrzejowi Boratyńskiemu absolutorium za okres 01.01.2019 – 31.12.2022.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 14/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. b) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pani Iwony Korn jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Pani Iwonie Korn absolutorium za okres 01.01.2019 – 31.12.2022:

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,
- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 15/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 2 ppkt. b) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Macieja Wróblewskiego jako Prezesa Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Maciejowi Wróblewskiemu absolutorium za okres 13.08.2019 – 31.12.2022.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 16/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 9 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) osiągniętą w 2020 roku w wysokości 386 996,37 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć zł 37/100), przeznaczyć na:

- a) pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (*niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*) w kwocie 243 862,98 zł (słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa zł 98/100).
- b) Fundusz zasobowy – w kwocie 143 133,39 zł (słownie: sto czterdzieści trzy tysiące sto trzydzieści trzy zł 39/100),

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 17/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 9 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) osiągniętą w 2021 roku w wysokości 260 887,43 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem zł 43/100), przeznaczyć na:

- c) pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (*niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*) w kwocie 191 790,59 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt zł 59/100),
- d) Fundusz zasobowy – w kwocie 69 096,84 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt sześć zł 84/100).

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 18/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 9 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) osiągniętą w 2022 roku w wysokości 389 886,46 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć zł 46/100), przeznaczyć na:

- e) pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (*niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*) w kwocie 222 841,90 zł (słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden zł 90/100),
- f) Fundusz zasobowy – w kwocie 167 044,56 zł (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterdzieści cztery zł 56/100).

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

UCHWAŁA Nr 19/2023

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2023 roku na bieżącą działalność i remonty.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 36 § 9-13 oraz art. 38 § 1 pkt. 7 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie § 34 pkt. 1 ust. 8 i 8a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Oznaczyć najwyższą sumę wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2023 roku na bieżącą działalność i remonty, wynikającą z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo finansowego na 2023 r na kwotę 2 200 000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Łącznie oddano głosów _____ w tym:

- „Za” oddano głosów - _____,

- „Przeciw” oddano głosów - _____.

Uchwała została przyjęta w głosowaniu na piśmie.

Komisja Skrutacyjna		Notariusz

Wzór imiennej kart do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość Uchwał Walnego Zgromadzenia.

Karta do głosowania na pisemne lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

Uprawniony do głosowania: _____

Numer uchwały	Uchwała w sprawie:	ZA	PRZECIW
1/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2019		
2/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2020		
3/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2021		
4/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2022		
5/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2020		
6/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2021		
7/2023	Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2022		
8/2023	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok		
9/2023	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2020 rok		
10/2023	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2021 rok		
11/2023	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2022 rok		

Karta do głosowania na pisemne lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

WZÓR

Numer uchwały	Uchwała w sprawie:	ZA	PRZECIW
12/2023	Udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019		
13/2023	Udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022		
14/2023	Udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022		
15/2023	Udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022		
16/2023	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 rok		
17/2023	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2021 rok		
18/2023	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 rok		
19/2023	Oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2023 roku na bieżącą działalność i remonty.		

**(Czytelny podpis osoby uprawnionej do głosowania
lub pełnomocnika)**

Karta do głosowania na pisemne lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r.

Wzór pełnomocnictwa do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.

**PEŁNOMOCNICTWO
DO GŁOSOWANIA NA PIŚMIE LUB PRZY WYKORZYSTANIU ŚRODKÓW BEZPOŚREDNIEGO
POROZUMIEWANIA SIĘ NA ODLEGŁOŚĆ UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA”**

Ja niżej podpisany/a
legitymujący/a się numerem PESEL:

zam. w przy ul.

działając na podstawie art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach
Mieszkaniowych (Dz.U. z 2017.; poz. 1596) niniejszym ustanawiam swoim pełnomocnikiem

Pana/Panią
legitymującego/ą się numerem PESEL:

zam. w przy ul.

i upoważniam go/ją do głosowania w moim imieniu na piśmie lub przy wykorzystaniu
środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nad uchwałami Walnego
Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, w sprawach:

- 1) zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
za lata 2019, 2020, 2021, 2022 (uchwały 1/2023, 2/2023, 3/2023 i 4/2023).
- 2) zatwierdzenia Sprawozdań Finansowych Spółdzielni „POLNA” za lata obrotowe 2020,
2021 i 2022 (uchwały 5/2023, 6/2023 i 7/2023)
- 3) przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata
2019, 2020, 2021 i 2022 (uchwały 8/2023, 9/2023, 10/2023 i 11/2023)
- 4) udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019 (uchwała 12/2023)
- 5) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała
13/2023)
- 6) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (uchwała 14/2023)
- 7) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022 (uchwała
15/2023)
- 8) przeznaczenia nadwyżek bilansowych za lata 2020, 2021 i 2022 (uchwały 16/2023,
17/2023 i 18/2023)
- 9) oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść
w na bieżącą działalność i remonty w 2023 roku (uchwała 19/2023)

które odbędzie się w dniu 31-go maja 2023 roku.

.....
Czytelny podpis członka spółdzielni