



**MATERIAŁY (SPRAWOZDANIA I PROJEKTY UCHWAŁ)
NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „POLNA”
ZWOŁANE NA DZIEŃ 11-go WRZEŚNIA 2024 ROKU.**

WARSZAWA 31 LIPCA 2024 ROKU.

Spis dokumentów

1.	Uchwała nr 11/2024 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 17-go kwietnia 2024 r. w sprawie zwołania sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków SM Polna.	5
2.	Treść zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” umieszczonego na tablicach ogłoszeń i na stronie www Spółdzielni.	8
3.	Informacje prawne i pouczenia.....	11
4.	Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2024 złożone przez członka spółdzielni Panią Dorotę Kięsznia.	13
5.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok.....	18
6.	Plan Gospodarczo-Finansowy na 2024 rok.	27
7.	Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2023 rok.....	41
8.	Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2023.	55
9.	Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok.....	80
10.	Protokół z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w Warszawie za lata 2020-2022 . (List polustracyjny)	98
11.	Projekty uchwał do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.....	101
	a. UCHWAŁA Nr 1/2024 w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2023.....	102
	b. UCHWAŁA Nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2023.....	103
	c. UCHWAŁA Nr 3/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok	104
	d. UCHWAŁA Nr 4/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023	105
	e. UCHWAŁA Nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023	106
	f. UCHWAŁA Nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023	107
	g. UCHWAŁA Nr 7/2024 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023.....	108

h.	UCHWAŁA Nr 8/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2024 roku na bieżącą działalność i remonty.	109
i.	UCHWAŁA Nr 9/2024 w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni w okresie 01-01-2020 – 31-12-2022.	110
j.	UCHWAŁA Nr 10/2024 w sprawie dostosowania treści § 41 Statutu S.M. Polna do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.	111
	Załącznik nr 1 do uchwały nr 10/2024 WZCS z dnia 11-go września 2024 r. Nowa treść § 41 Statutu SM „Polna”	112
k.	UCHWAŁA Nr 11/2024 w sprawie dostosowania treści Regulaminu Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.	113
	Załącznik nr 1 do uchwały nr 11/2024 WZCS z dnia 11-go września 2024 r. Tekst jednolity Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”	114
	Wykaz zmian w REGULAMINIE Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” ..	116
l.	UCHWAŁA Nr 12/2024 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencje 2023 - 2026.	118

**Uchwała nr 11/2024 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” z dnia 17-go kwietnia 2024 r. w sprawie zwołania
sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków SM
Polna.**

Uchwała nr 11/2024
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z dnia 17-go kwietnia 2024 r.

W sprawie: zwołania sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków SM Polna

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając w trybie § 4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu, w głosowaniu jawnym (3 głosy za) postanawia:

§ 1

Na mocy § 35 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 12 maja 2018 r., oraz na podstawie **art. 8³ ust. 2** Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), zwołać **na dzień 11 września (środa) 2024 roku godzina 19:00** w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” z poniższym porządkiem obrad.**

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora.
- 3) Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wyborczej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) Przedstawienie odwołania złożonego przez członka Spółdzielni Panią Dorotę Kietsznia od uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2024.
- 7) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. I zgłaszanie kandydatur.
- 8) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2023 roku.
- 9) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2024 rok.
- 10) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- 11) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2023 roku.
- 12) Przedstawienie informacji z przeprowadzonej lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2022.
- 13) Dyskusja nad punktami 8 do 12.
- 14) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. II głosowanie.
- 15) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2023 roku (uchwała 1/2024).
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2023 rok (uchwała 2/2024),
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok (uchwała 3/2024),
 - d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 (uchwała 4/2024),
 - e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 (uchwała 5/2024),

- f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 (uchwała 6/2024),
 - g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2023 rok (uchwała 7/2024),
 - h) oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w na bieżącą działalność i remonty w 2024 roku (uchwała 8/2024),
 - i) rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni w okresie 01-01-2020 – 31-12-2022 (uchwała 9/2024).
- 16) Dostosowanie treści § 41 Statutu S.M. Polna do aktualnie obowiązujących przepisów prawa (uchwała 10/2024).
 - 17) Dostosowanie treści Regulaminu Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa (uchwała 11/2024).
 - 18) Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na WZC odbytym w dniu 12.06.2023.
 - 19) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. III ogłoszenie wyników (uchwała 12/2024).
 - 20) Odczytanie listy pełnomocnictw.
 - 21) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
 - 22) Zamknięcie obrad.

§ 2

Materiały (*sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, finansowe oraz plan gospodarczo finansowy na 2024 rok*) udostępnić dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej spółdzielni od dnia **01-go sierpnia 2024 r.**

§ 3

Protokół z lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2022 oraz list polustracyjny jest dostępny dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni od dnia od 01.10.2023.

§ 4

Projekty uchwał wyłożyć dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieścić na stronie internetowej spółdzielni począwszy od dnia **01-go sierpnia 2024 roku.**

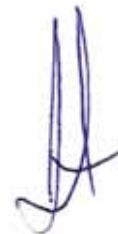
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia



.....
Maciej Wróblewski
Prezes Zarządu



.....
Iwona Korn
Członek Zarządu



.....
Andrzej Boratyński
Członek Zarządu

**Treść zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia
Członków SM „Polna” umieszczonego na tablicach ogłoszeń i
na stronie www Spółdzielni.**



Warszawa, dn. 13 maja 2024 r.

ZAWIADOMIENIE o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie **art. 8³ ust. 2** Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), zwołuje **na dzień 11 września (środa) 2024 roku godzina 19:00** w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”**.

Porządek obrad:

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora.
- 3) Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wyborczej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) Przedstawienie odwołania złożonego przez członka Spółdzielni Panią Dorotę Kielsznia od uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2024.
- 7) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. I zgłaszanie kandydatur.
- 8) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2023 roku.
- 9) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2024 rok.
- 10) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- 11) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2023 roku.
- 12) Przedstawienie informacji z przeprowadzonej lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2022.
- 13) Dyskusja nad punktami 8 do 12.
- 14) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. II głosowanie.
- 15) Podjęcie uchwały w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2023 roku.
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2023 rok,
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok,
 - d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 ,
 - e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023,
 - f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023,
 - g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2023 rok,



- h) oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w na bieżącą działalność i remonty w 2024 roku,
 - i) rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni w okresie 01-01-2020 – 31-12-2022.
- 16) Dostosowanie treści § 41 Statutu S.M. Polna do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
 - 17) Dostosowanie treści Regulaminu Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
 - 18) Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na WZC odbyłym w dniu 12.06.2023.
 - 19) Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. III ogłoszenie wyników.
 - 20) Odczytanie listy pełnomocnictw.
 - 21) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
 - 22) Zamknięcie obrad.

Materiały (*sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, finansowe oraz plan gospodarczo finansowy na 2024 rok*) będą wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni i dostępne na stronie internetowej spółdzielni od dnia **01-go sierpnia 2024 r.**

Protokół z lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2022 oraz list polustracyjny jest dostępny dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni od dnia od 01.10.2023.

Projekty uchwał będą wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej spółdzielni począwszy od dnia **01-go sierpnia 2024 roku**

Biuro spółdzielni jest czynne w : poniedziałek, środa: od 17:00 do 19:00 oraz wtorek, czwartek i piątek: od 10:00 do 12:00.

Zarząd SM 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-

Informacje prawne i pouczenia.

POUCZENIE

do przekazania przez Przewodniczącego WZC przy rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej

„Szanowni Państwo,

Uprzejmie informuję, iż przebieg niniejszego zebrania będzie rejestrowany (obraz i dźwięk¹) na potrzeby sporządzenia pisemnego protokołu z przebiegu WZC, następnie zabezpieczony i zarchiwizowany do ewentualnych celów dowodowych, do okazania na wezwanie uprawnionego sądu lub organu, zgodnie z RODO² oraz innymi ustawami dotyczącymi ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa POLNA jako organizator informuje, iż jako administrator danych osobowych posiada ustawowe podstawy prawne do zastosowania narzędzi technologicznych rejestracji wydarzenia. Jednocześnie poucza, iż wszelkie działania nieuprawnionego nagrywania przez osoby w nim uczestniczące nie jest dopuszczalne i może stanowić złamanie przepisów prawa oraz prowadzić do odpowiedzialności przewidzianej prawem.

Jednocześnie pouczam, iż w zebraniu mogą uczestniczyć wyłącznie osoby uprawnione, które są zobowiązane do zachowania w poufności³ informacji przekazywanych podczas niniejszego posiedzenia.

Niezastosowanie się do powyższego będzie stanowiło naruszenie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy o ochronie danych osobowych⁴”.

1 Realizację zadania polegającego na utrwaleniu obrazu i dźwięku posiedzenia w trakcie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej wykona podmiot gwarantujący odpowiednie rozporządzenie nagraniem, stosownie do przepisów RODO – Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz. U. UE. L. 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r.

2 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz. U. UE. L. 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r.

3 Przyjmuję do wiadomości, iż postępowanie sprzeczne z powyższymi zobowiązaniami może być uznane za naruszenie obowiązków pracowniczych w rozumieniu Kodeksu Pracy jednocześnie powoduje odpowiedzialność karną w trybie Kodeksu Karnego art. 266 i 267.

4 Art. 107 Ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2019, poz. 1781) – cyt.: „1. Kto przetwarza dane osobowe, choć ich przetwarzanie nie jest dopuszczalne albo do ich przetwarzania nie jest uprawniony, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch. 2. Jeżeli czyn określony w ust. 1 dotyczy danych ujawniających pochodzenie rasowe lub etniczne, poglądy polityczne, przekonania religijne lub światopoglądowe, przynależność do związków zawodowych, danych genetycznych, danych biometrycznych przetwarzanych w celu jednoznacznego zidentyfikowania osoby fizycznej, danych dotyczących zdrowia, seksualności lub orientacji seksualnej, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat trzech”.

**Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2024 złożone
przez członka spółdzielni Panią Dorotę Kiełsznia.**

Dorota Kiełsznia

Warszawa, 10 kwietnia 2024 roku

00-644 Warszawa

Ul. Polna 54 m.55/56/57

**Do (najbliższego) Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA
w miejscu**

**Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej S.M. POLNA nr 2/2024
dnia 15 stycznia 2024 roku**

W oparciu o par. 12 ust.4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA składam do najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA odwołanie od Uchwały nr 2/2024 Rady Nadzorczej S.M. POLNA z dnia 15 stycznia 2024 roku w zakresie nowego sposobu rozliczania kosztów utrzymania wind w naszym budynku nie w oparciu o liczbę mieszkańców nich korzystających (tak było dotychczas) tylko w oparciu o powierzchnię mieszkań i wraz powierzchnią przynależnych do nich piwnic. Kwestionuję zgodność takiego podziału kosztów ze względu na fakt że nie ma on nic wspólnego ze stanem faktycznym (czy z wind korzystają mieszkańcy czy metry kwadratowe ich mieszkań wraz z metrami kwadratowymi ich piwnic. No nie! Ponadto naliczanie opłaty za windę od powierzchni a nie od korzystającej z nich liczby osób spowoduje nadmierne i nieuzasadnione obciążenie kosztami wind większości naszych mieszkańców i członków, gdyż w naszym budynku dominują duże 3-pokojowe mieszkania o powierzchni 64-ponad 90 m², które zamieszkują samodzielnie mieszkający członkowie S. M. POLNA.

Spotkałam się z takim sposobem naliczania opłaty za windę we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie 100 % lokali jest właścicielskich i których to dotyczy Ustawa o własności lokali, na którą powołuje się Zarząd w piśmie p.t. Informacje o opłatach z dnia 25 marca 2024 roku (otrzymałam je 29 marca 2024). I mimo iż wspólnoty spełniają warunek 100 % lokali właścicielskich, a my nie, to były w tych wspólnotach podejmowane przez członków liczne próby zaskarżania powierzchniowego sposobu podziału koszty wind do Sądu przez poszkodowanych takim sposobem naliczeń opłat za użytkowanie wind. Podział powierzchniowy kosztów wind staje się bowiem problematyczny w sytuacji gdy powoduje horrendalne różnice w obciążeniu opłatą za użytkowanie wind poszczególnych mieszkańców z tych wind korzystających. U nas tak sytuacja niestety wystąpi. Będę osoby, które będą korzystać z windy płacąc niewiele ponad 3 zł (3,38 zł) za osobę oraz będą i

D.K.

takie, i tych jest zdecydowanie więcej, które zapłacą nawet kilkanaście razy więcej (od 37,35 zł do 45,35 zł) za osobę tab.1.

W S.M. POLNA beneficjentami tej zmiany będzie zaledwie kilkanaście osób i dotyczyć ona będzie mieszkańców, którzy mieszkają w co najmniej w trzy osoby w jednym mieszkaniu (jest 4-5 takich mieszkań w naszym budynku). Najbardziej stracą osoby mieszkające samodzielnie w dużych i średnich mieszkaniach, których jest u nas większość. Ponadto Osoby te są długoletnimi członkami Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA

W naszym budynku znajduje się 75 mieszkań i zamieszkuje go ok. 100-105 mieszkańców, co daje ok. 1,4 mieszkańca średnio na mieszkanie. W praktyce w budynku dominują mieszkania duże trzypokojowe o powierzchni 64m²-95m², w których zamieszkuje jedna osoba, jest ona często już w wieku emerytalnym, a nawet nierzadko senioralnym 75-95 lat, a jej dochody nie są za-wysokie! I to właśnie takie osoby, będą poszkodowane przez tą zmianę, bo na niej, po prostu stracą przez podniesienie im opłaty za windę nawet o 86% stawki którą płaciły dotychczas (tab. 1), Jest to podwyżka horrendalna i nigdy dotąd się coś takiego nie zdarzyło. Dodatkowo ta horrendalna podwyżka nie wynika ze wzrostu kosztów utrzymania wind, bo ten jest praktycznie taki sam jak w roku ubiegłym roku, tylko z pomysłu aby inaczej podzleć te koszty. Przypominam że w ostatnim roku każda mieszkaniac płacił za windy 24 zł za miesiąc, a gdyby utrzymano poprzedni podział kosztów wind liczony na osobę wyniósłby 24,38 zł. Czyli praktycznie bez podwyżki tej stawki.

Proszę nie argumentować, że została przecież zwiększona o połowę bonifikata do metra członkowskiego mieszkania (z 3,0 zł do 4,50 zł) w porównaniu do lat ubiegłych. Prawda, tak, została zwiększona, i jest kierunek, moim skromnym zdaniem właściwy, ale nie pokrywa ona w całości kosztów Eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości wynoszącego 5,85 zł/m², do której zaliczono tym razem koszty utrzymania wind. A gdyby nawet pokrywała to oznaczałoby, że pieniądze z bonifikaty należne tym którzy płacą ponad miarę za windy, są przepompowywane przy pomocy powierzchniowego podziału kosztów utrzymania wind, do tych co płacą za nie mniej niż 24,38 zł za osobę, gdyż taka opłata wynika z podzielenia całkowitych kosztów wind przez liczbę mieszkańców.

Proszę o odpowiedź na pytania: czy pomysłodawca tej zmiany zdawał sobie z tego co opisałam powyżej sprawę? Czy wykonano symulację, co do liczby beneficjentów i poszkodowanych tą zmianą? Czy ktoś pomyślał jak taka zmiana wpłynie na relacje sąsiedzkie? Czy spowoduje konflikty, czy tylko niezadowolenie pokrzywdzonych? A może liczono ze względu na to że summa summarum czynsze nie wzrosły tak bardzo, w tym roku, to nikt się nie będzie zagłębiał w szczegóły?

Poniżej w tabeli 1 zamieszono przykładowe lokale, których mieszkańcy zyskają najwięcej na zmianie sposobu naliczania kosztów wind.

D.K

Tab.1 ZYSKUJĄCY NAJWIĘCEJ NA NALICZANIU OPŁATY ZA WINDY W OPARCIU O POWIERZCHNIĘ MIESZKANIA A NIE LICZBĘ ZAMIESZKUJĄCYCH I KORZYSTAJĄCYCH Z WINDY OSÓB

Nr. lok. mieszk.	Powierzchnia (m2)	Liczba osób w mieszkaniu	Opłata za windę w przeliczeniu na mieszkanie w sytuacji gdyby pozostawiono sposób naliczania opłaty za windę od osoby 2024/2025 (zł)	Opłata za windę licząc z powierzchni mieszkania przypadająca na mieszkanie 2024/2025 (zł)	Opłata za windę licząc z powierzchni mieszkania przypadająca na mieszkańca tego mieszkania 2024/2025 (zł)	Spadek miesięcznej opłaty za windę – wysokość obniżki liczona na na mieszkanie (zł)	Roczna oszczędność na opłacie za windę (zł)	Spadek opłaty za windę – obniżka procento wo rok do roku (%)
38	71,10	3	73,14 zł	35,55 zł	11,95 zł	37,59 zł	451,08 zł	105,7%
36	39,40	6	146,28 zł	19,7 zł	3,28 zł	126,58 zł	1518,96 zł	642,5%

Największymi beneficjentami zmiany sposobu podziału kosztów utrzymania wind będą mieszkańcy lokalu mieszkalnego nr 36 którzy zapłacą rocznie 1518,96 zł mniej za windy.

Poniżej w tabeli nr 2 zamieszczono przykładowe lokale których mieszkańcy stracą najwięcej na tej zmianie.

Tab. 2 TRACĄCY NAJWIĘCEJ NA NALICZANIU OPŁATY ZA WINDY W OPARCIU O POWIERZCHNIĘ MIESZKANIA I PIWNIC A NIE LICZBĘ ZAMIESZKUJĄCYCH I KORZYSTAJĄCYCH Z WINDY OSÓB

Nr. lok. mieszk.	Powierzchnia (m2)	Liczba osób w mieszkaniu	Opłata za windę w przeliczeniu na mieszkanie w sytuacji gdyby pozostawiono sposób naliczania opłaty za windę od osoby 2024/2025 zł	Opłata za windę licząc z powierzchni mieszkania przypadająca na mieszkanie 2024/2025 zł	Opłata za windę licząc z powierzchni mieszkania przypadająca na mieszkańca tego mieszkania 2024/2025 zł	Strata miesięczna – wysokość podwyżki Wzrost opłaty za windę zł	Roczna oszczędność na opłacie za windę (zł)	Wzrost opłaty za windę – podwyżka procento wo rok do roku %
71	77,50	1	12,19 zł	38,75 zł	38,75 zł	-26,56 zł	-315,12zł	313,3%
72	78,70	1	12,19 zł	39,35 zł	39,35 zł	-27,16zł	325,92zł	322,8%
55/56 /57	102,7	1	24,38zł	51,35	51,35	-26,97zł	-323,64zł	110,6%
15/16	90,70	1	24,38 zł	45,35 zł	45,35 zł	-20,97 zł	-251,64zł	86,0%
28/29	87,70	1	24,38 zł	43,85 zł	43,85 zł	-19,47 zł	-233,64zł	79,7%
27/31	92,50	1	24,38 zł	46,25 zł	46,25 zł	-21,87 zł	-262,44zł	62,8%
73	77,20	1	24,38 zł	38,60 zł	38,60 zł	-14,22 zł	-170,64	58,3%
74	78,70	1	24,38 zł	39,35 zł	39,35 zł	-14,97 zł	-179,64	61,4%
77	77,60	1	24,38 zł	38,80 zł	38,80 zł	-14,42 zł	-173,04	59,1%
79	76,60	1	24,38 zł	38,30 zł	38,30 zł	-13,92 zł	-167,04	57,1%
80	77,70	1	24,38 zł	37,35 zł	37,35 zł	-12,97 zł	-155,64	53,2%

D.K

Najbardziej poszkodowaną nowym podziałem kosztów wind będzie właścicielka mieszkań nr 71 oraz 72, która gdyby pozostawiono dotychczasowy sposób podziału kosztów utrzymania wind płaciłaby $2 \times 24,38 \text{ zł} \times 0,5$ (za racji zamieszkiwanie do poziomu pierwszego przystanku windy) = 24,38 zł a obecnie zapłaci 78,10 zł miesięcznie za użytkowanie wind, co oznacza miesięcznąwyżkę o 53,72 zł i roczną wyżkę 644,64 zł dla jednej osoby.

Chcę oświadczyć że kwestionuję tylko sposób podziału kosztów wind w nowych naliczeniach. Nie kwestionuję wysokości nowej zwiększonej kwoty dofinansowania do m² mieszkania członkowskiego. Uważam, że jest to dobra decyzja i była ona absolutnie konieczna w sytuacji bardzo rosnących, w ostatnich kilku latach, kosztów utrzymania mieszkań. Nie kwestionuję też stosowanego od lat podziału kosztów między wynajmowane lokale użytkowe i lokale mieszkalne na dwa sposoby tj. części kosztów w sposób powierzchniowy, a w części w sposób przychodowy bo do tego właśnie upoważnia nas art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym z dnia 15 lutego 1992 roku. Poza tym takie zasady podziału były przyjęte już przez Spółdzielnię w roku 2012 kiedy byłam prezesem Zarządu S.M. POLNA. Zatem popieram je również teraz. Nie kwestionuję też większości wprowadzonych w tym roku zmian polegających na włączeniu do kosztów Eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości kosztów : energii elektrycznej części wspólnych oraz konserwacji zbiorczej, ani kosztów które już wcześniej w niej się znajdowały. To zakwalifikowanie nowych elementów wynika bardziej ze zdrowego rozsądku oraz zgody ze stanem faktycznym i powoływanie się na art. 14 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jest tu zupełnie niepotrzebne. Chyba, że ktoś bardzo poszukiwał uzasadnienia do powierzchniowego podziału kosztów eksploatacji wind, gdyż tego już zdrowym rozsądkiem oraz stanem faktycznym uzasadnić się nie da.

Warto tu jednak przypomnieć że Art. 26 ust.1 i ust. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. Nr 4 poz.27 ze zmianami) o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa w jakiej sytuacji spółdzielnia może stosować przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Art. 26 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brzmi „Jeśli w określonym budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali , po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym pisemnie właścicieli lokali w tej nieruchomości”

S.M. POLNA nie spełniła tego warunku, gdyż wciąż 1354,80 m² lokali mieszkalnych wraz z piwnicami do nich przynależnymi pozostaje nieuwłaszczonej zatem ich mieszkańcy posiadają tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, a nie prawem własności. Nie są to zatem mieszkania właścicielskie. Zatem jak na razie zapis art. 14 Ustawa o własności lokali nas nie dotyczy i nie można się na niego powoływać. Opłaty za użytkowanie lokali określa w naszej Spółdzielni IV rozdział Statutu, a konkretnie par. 30 oraz par. 31. Uszczegółowieni ich znajduje się w Regulaminie GZM, którego zapisy muszą być spójne ze Statutem Spółdzielni . Poza tym wspólnoty mieszkaniowe stosują zupełnie inaczej liczony udział lokalu w nieruchomości wspólnej niż my oraz nie stosują podziału przychodowego kosztów w ogóle, a my tak.

Reasumując: Zwracam się do uczestników najbliższego WZCSM POLNA o przegłosowanie wycofania kosztów utrzymania wind z eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości (koszt jej spadnie z 5,85 zł- 0,50 zł =5,35 zł) i utworzenie oddzielnej pozycji w całkowitej opłacie za mieszkanie pt. eksploatacja dźwigów (tak jak to było dotychczas) oraz powiązanie opłaty za windę z liczbę mieszkających i korzystających z niej osób , a nie powierzchni ich mieszkań wraz z piwnicami, które mają się nijak do kosztów eksploatacji wind. Wysokość opłaty od mieszkańca z za użytkowanie windy wyniesie ok. 24,38 zł/ osobę w najbliższym roku.

Dorota Kielsznia

D. KIERSZNI

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2023

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. nie zmienił się.

2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,

3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Księgowość i obsługa kont mieszkańców prowadzona jest przez oprogramowanie księgowo-czynszowe 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 – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska.

5. GOSPODARZ DOMU

Do 30 czerwca 2023 roku obowiązki pełniła Pani Halina Gałązka.

Od 01 lipca 2023 roku na pełnienie obowiązków gospodarza domu została podpisana umowa z firmą: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2023 r., Spółdzielnia zrzeszała 77 członków.

W 2023 r. został wyodrębniony/uwłaszczony jeden lokal. W sumie na 31 grudnia 2023 roku w budynku mieliśmy 50 wyodrębnionych lokali.



FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2023 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2023 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2022 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2023 zostało przyjęte przez Zarząd 28 lutego 2024 roku uchwałą Zarządu nr 04/2024
- c) Projekt Planu Gospodarczo Finansowego na rok 2024 (uchwała Zarządu nr 03/2024) został przyjęty przez Zarząd 28 lutego 2024 roku i przekazany do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Plan Gospodarczo finansowy na 2024 rok został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/2024 z dnia 13 marca 2024 roku.
- 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.

Spółdzielnia za rok obrotowy 2023 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 280.483,07 zł (nadwyżka bilansowa). Końcowy deficyt na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, do pokrycia z nadwyżki bilansowej, wyniósł 224 633,71 PLN.

1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych z tytułu zaliczek wnoszone w 2023 r. wyniosły 387 540,85 PLN brutto. Łączne wpływy bilansowe uwzględniające rozliczenie zaliczek za 2022 rok wyniosły 436 500,55 PLN.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 28 851,28 PLN. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.
3. Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 24 633,50 PLN.

Przez cały okres sprawozdawczy Zarząd monitorował jak zmiany cen wpływają na wysokość stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych.

Ze względu na koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby wind (licznik bez fotowoltaiki) oraz planowane naprawy wind od 1-go lipca podwyższenie o 20% uległa wysokość zaliczkowej opłaty za windy (z 20,00 do 24,00 zł od osoby). Na koniec roku, po uwzględnieniu wszystkich kosztów, wynikowa opłata za windy wyniosła 15,52 zł od osoby.

W tym samym okresie wysokość zaliczki z tytułu energii elektrycznej cz. wspólnych została zmniejszona o 15%. Na koniec roku koszt energii elektrycznej cz. wspólnych był niższy o ponad 20% w stosunku do roku poprzedniego.



2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja ekonomiczna w kraju oraz trwająca wojna w Ukrainie znacząco dotknęły naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, w celu utrzymania najemców lokali użytkowych, w niektórych przypadkach zrezygnował z waloryzacji czynszów najmu.

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

Aktualnie Zarząd przeprowadzi postępowania przetargowe w celu pozyskania nowych najemców.

1. Wpływy ewidencjonowane z tytułu najmu lokali użytkowych, w 2023 r. wyniosły 1 028 696,66 PLN/ brutto (co stanowi 92% planowanych na 2023 rok wpływów). Przychód bilansowy z działalności gospodarczej za rok 2023 zamknął się kwotą 899 187,30 PLN.
2. Całkowite zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023 r., uwzględniające zadłużenia z lat poprzednich wynosi 185 219,86 PLN. Na kwotę tą składają się w głównej mierze zadłużenia z lat poprzednich Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” (2 006,54 PLN ściągane za pośrednictwem Komornika Sądowego) oraz firmy „SVVE Poland sp. z o.o.” (59 691,87 PLN sprawa jest w trakcie postępowania sądowego) jak również firmy zadłużenie firmy Coffee and something else Amelia Magun z 2023 roku (62 095,78 PLN sprawa w trakcie podpisywania ugody przedsądowej).

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 oraz monitoring wizyjny – LUTEKTRO Instalacje Elektryczne Jarosław Lutostański.
- Obsługa systemów informatycznych – 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.

STACJA TRAFU

W dniu 6 lutego 2023 r. rozwiązana została umowa z kancelarią Battara Bartoszek Kuliński. Sprawę przekazaliśmy Kancelarii Prawnej Adwokat Magdaleny Drzewińskiej.

Aktualnie trwa analiza dokumentacji odebranej od kancelarii Battara Bartoszek Kuliński.



AWARIE

1. Drobne awarie jakie występowały w trakcie roku były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.
2. Pod koniec roku nastąpiła istotna awaria hydroforowni. Dwie z trzech pomp przestały działać. Awarii uległy układy elektronicznego sterowania falownikami pomp. Po zebraniu ofert na naprawę układów elektronicznych okazało się, że koszt naprawy układów elektronicznych jest porównywalny z kosztem wymiany wszystkich pomp na nowe. Zarząd zdecydował o wymianie pomp. Zastosowane zostały pompy tej samej firmy, które uległy awarii (Grundfos) o równoważnych parametrach w pełni kompatybilnych z pozostałymi elementami hydroforowni. Na nowe pompy otrzymaliśmy 3 letnią gwarancje producenta.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Rozpoczęliśmy remont balkonów części niskiej. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego na wykonawcę została wybrana firma HONAT 3 GROUPE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA.
2. Zmodernizowany został monitoring wizyjny. Stare analogowe kamery zostały zastąpione urządzeniami cyfrowym firmy HikVision. Równocześnie zwiększono ilość kamer do 29 sztuk. Aktualnie monitoringiem wizyjnym objęte są prawie wszystkie pomieszczenia ogólnie dostępne oraz newralgiczne ze względów bezpieczeństwa rejony klatek schodowych. Ze względów na zachowanie prywatności nie są monitorowane pomieszczenia Sali konferencyjnej. Zainstalowany system umożliwia swobodne przydzielanie użytkownikom uprawnień dostępu do podglądu na żywo lub nagrań do wszystkich lub wybranych kamer. Dostęp jest możliwy lokalnie (rejestrator lub wewnętrzna sieć komputerowa) oraz zdalnie poprzez łącze internetowe za pomocą strony www rejestratora, aplikacji iVMS na komputery PC oraz aplikacji HikConnect na urządzeniach mobilnych z systemem Android lub OS.



Od chwili zainstalowania już wielokrotnie z zarejestrowanego materiału korzystały organa ścigania (dewastacje mienia spółdzielni, kradzieże na „wnuczka”, kradzieże rowerów itp.). Jedna ze spraw skończyła się zatrzymaniem i skazaniem sprawcy.



ENERGIA ELEKTRYCZNA - FOTOWOLTAIKA

Nasze instalacje fotowoltaiczne w 2023 roku wyprodukowały 20.000 kWh co dało nam obniżenie kosztów o ponad 20.000,00 PLN.

O początku pracy (2022 i 2023 rok) instalacji całkowity koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia cz. wspólnych i hydrowęzła wyniósł **29 500,00 PLN/Brutto**. Uwzględniając zmiany cen całkowity koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i hydrowęzła bez instalacji fotowoltaicznych wyniósł by **82.700,00 PLN/Brutto**.

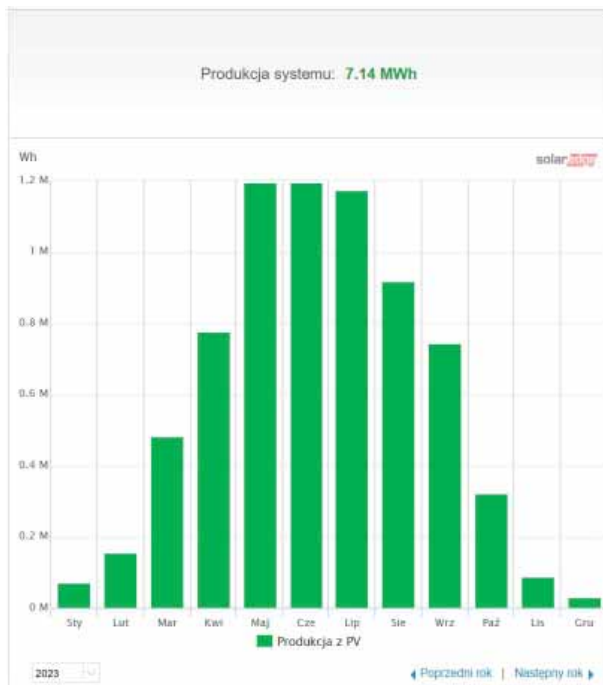
Średnio roczne oszczędności dzięki instalacji fotowoltaicznych wynoszą 25.000,00 PLN.

Dotychczas zaoszczędziliśmy **53 200,00 PLN** co pokryło już 47 % poniesionych kosztów inwestycji wynoszących 114.100,00 PLN.

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



Instalacja na cz. Wysokiej



Instalacja na cz. Niskiej

ENERGIA CIEPLNA

Od 2022 obowiązuje umowa z firmą Veolia Energia Warszawa S.A w ramach której Operator podejmuje działania w celu ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej w Zasobach Budynków naszej Spółdzielni. W tym celu zamontowane są urządzenia telemetryczne do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów.

Zgodnie z otrzymanym raportem zarządzania energią za okres wrzesień 2022 - listopad 2023 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej oszczędność 19,8 % (oszczędność energii 136,7 GJ = 8 709,00 PLN,
- Dla części wysokiej oszczędność 16,9 % (oszczędność energii 227,2 GJ = 14 467,00 PLN,
- **Dla budynku oszczędność 17,9 % (oszczędność energii 363,9 GJ = 23 176,00 PLN**



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

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

W okresie od 22-maja 16-sierpnia 2023 roku została przeprowadzona lustracja pełna spółdzielni obejmująco okres 01.01.2020 – 31.12.2022.

Lustrację przeprowadziła Anna Prokopiuk – uprawnienia lustracyjne nr 6618/2021, działający na podstawie upoważnienia Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 10.05.2023 roku.

W dniu 22 maja 2023 na spotkaniu lustrator z Prezesem Zarządu, Członkiem Zarządu i z Członkiem Rady Nadzorczej lustrator poinformowała zebranych o rozpoczęciu lustracji Spółdzielni za lata 2020-2022 a co za tym idzie roli i możliwości udziału Rady Nadzorczej w przeprowadzeniu lustracji.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wniosła o rozszerzenie zakresu tematycznego badań.

Pełen raport z przeprowadzonej lustracji oraz list polustracyjny dostępne są w biurze spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni.

Wnioski polustracyjne:

- Zrealizować wniosek z poprzedniej lustracji, tj. doprowadzić do pełnej zgodności treść Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
- Przestrzegać art. 38 par. 1 pkt. 3 ustawy prawo spółdzielcze w zakresie podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni.
- Przestrzegać przepisy Rozporządzenia Ministra rodziny, pracy i polityki społecznej z dnia 10 grudnia 2018 w sprawie dokumentacji pracowniczej.
- Rozważyć uaktualnienie sumy ubezpieczenia budynków będących w zasobach mieszkaniowych spółdzielni zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego ogłaszanym przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim.

WALNE ZGROMADZENIE

W dniu 10 maja 2023 r., w wymaganym terminie powiadamiania, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, działając na podstawie art. 36 § 9 do 13 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, zarządził podjęcie uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Głosowanie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość odbyło 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 Sali Konferencyjnej SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).

Pod głosowanie poddano 19 uchwał. W głosowaniu wzięło udział 41 z 76 uprawnionych członków spółdzielni. Wszystkie uchwały zostały przyjęte. Z przebiegu głosowania sporządzono protokół w formie aktu notarialnego. Protokół dostępny jest na stronie internetowej 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

W dniu 15.05.2023 do Zarządu wpłynęło żądanie, podpisane przez 13 Członków Spółdzielni, zwołania stacjonarnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Mimo trwającego stanu zagrożenia epidemiologicznego Sars-Cov2 (COVID-19), zgodnie z żądaniem stacjonarne Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd na dzień 12 czerwca 2023 roku godzina 19:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).

W zebraniu, osobiście lub przez pełnomocników, wzięło udział 47 z 76 uprawnionych członków spółdzielni. Osobiście 34, przez pełnomocnika 13.

Na zebraniu zostali wybrani członkowie Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026.

Do dnia sporządzenia tego sprawozdania do Zarządu nie został złożony protokół z tego zebrania podpisany przez prezydium Walnego Zgromadzenia.

ŻYCIE SPÓŁDZIELNI

30 czerwca 2023 roku przestał obowiązywać stan zagrożenia epidemiologicznego Sar-Cov2 (COVID-19) i mogliśmy w pełni wykorzystywać możliwości, stworzonej dla członków i naszych mieszkańców, Sali konferencyjnej.

Pierwszym wspólnym spotkaniem było uroczyste podziękowanie Pani Halinie Gałązka za zaangażowanie, sumienną i rzetelną pracę oraz opiekę nad naszymi mieszkańcami. W spotkaniu uczestniczyli członkowie władz spółdzielni (Zarząd i Rada Nadzorcza) oraz nasi mieszkańcy.

6-go grudnia 2023 r Zarząd zorganizował Wieczór Mikołajkowy dla naszych najmłodszych mieszkańców, na którym poza wyświetlaniem bajek przygotowaliśmy dla najmłodszych drobne upominki.





Czas pandemii uniemożliwił nam również stosowne uhonorowanie naszych seniorów. Korzystając z okazji mikołajek Zarząd zorganizował Mikołajki 90+ aby uhonorować członków i mieszkańców naszej spółdzielni, którzy w okresie pandemii obchodzili 90-te urodziny. Z tej okazji przygotowaliśmy dla nich pamiątkowe dyplomy i statuetki i w miłej atmosferze z udziałem naszych mieszkańców mogliśmy w godny sposób podziękować znamienitym jubilatkom za ich wkład w życie spółdzielni oraz złożyć życzenia zdrowia i by każdy dzień przynosił im radość oraz siłę do pokonywania codziennych trudów, a dalsze lata płynęły w spokoju, życzliwości i miłości rodziny oraz przyjaciół.



Wieczór Mikołajkowy 90⁺, 06 grudnia 2023 r.

PODSUMOWANIE

Rok 2023 był trudnym, ze względu na trwający do końca czerwca stan zagrożenia epidemiologicznego COVID-19 oraz wojnę w Ukrainie, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego Spółdzielnia podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 280 483,07 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 Bpratyński

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

-1-

Plan Gospodarczo-Finansowy na 2024 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 2024

METODA MEMORIAŁOWA

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.			PLAN 2024
			Brutto/Netto
1.	Środki pieniężne na przełomie roku 2023/24		1 613 631,14 zł
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku 2023/24	1 598 942,08 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku 2023/24	11 580,37 zł
		Fundusz zasobowy na przełomie roku 2023/24	326 561,96 zł
		Fundusz remontowy na przełomie roku 2023/24	857 451,81 zł
	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku 2023/24	201 684,89 zł	
	Środki w kasie na przełomie roku 2022/23	14 689,06 zł	
2.	Planowane wpływy w 2024 roku		1 508 423,61 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)		470 400,00 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LM)		- zł
	Rozliczenie zaliczek od LM za 2023 rok		
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)		1 092 909,50 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)		- zł
	Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu w 2024 r.		54 885,89 zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat.		- zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych		- zł
	Wpływy pozostałe		- zł



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 środków na funduszach oraz Kaucji)

L.P.		PLAN 2024
1.	Saldo początkowe	442 280,64 zł
2.	Przychody obrotowe.	1 563 309,50 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł
4.	Wydatki	1 361 507,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		644 083,14 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN 2024
1.	Saldo początkowe	857 451,81 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2024r.	- zł
3.	*Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł
4.	Remonty / inwestycje planowane na 2024 rok	480 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		377 451,81 zł

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN 2024
1.	Saldo początkowe	11 580,37 zł
2.	Udziały planowane do zwrotu w 2024 roku	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

D1. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN 2024
1.	Środki na przełomie roku 2023/24	326 561,96 zł
2.	*Odpis na fundusz zasobowy uchwała WZCS	- zł
2.	Wydatki finansowane z funduszu zasobowego	180 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		146 561,96 zł

E. Kaucje

L.P.		PLAN 2024
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku 2023/24	63 236,79 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2024 r.	- zł
	Kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2024 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone	54 885,89 zł
2	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku 2023/24	138 448,10 zł
	Kaucje złożone w 2024 r.	- zł
	Kaucje do zwrotu w 2024 r.	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		146 799,00 zł



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 2024
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	727 850,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	169 531,00 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	464 126,00 zł
SUMA		1 361 507,00 zł

ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B)	644 083,14 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	377 451,81 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D1)	146 561,96 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	146 799,00 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 326 476,28 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPLYWY

P 1. Wpływu z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)

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

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Ilość	PLAN 2024
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	zł/m ²	5,85	4302,40	302 030,00 zł
	K1(A) - Koszty osobowe	zł/m ²	3,17	4302,40	163 660,00 zł
	K1(B) - Koszty bezosobowe	zł/m ²	0,69	4302,40	35 620,00 zł
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje	zł/m ²	0,65	4302,40	33 560,00 zł
w tym	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,22	4302,40	11 360,00 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	zł/m ²	0,62	4302,40	32 010,00 zł
	Dźwigi	zł/m ²	0,50	4302,40	25 810,00 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-4,50	3968,40	- 214 290,00 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł
5.	Podatek od nieruchomości budynki i grunty (lokale nie uwłaszczone)	zł/m ²	0,14	1316,90	2 210,00 zł
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,75	4094,20	135 110,00 zł
9.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł
	SUMA			SUMA	292 260,00 zł

b. Wpływy z najmu lokalu mieszkalnego

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan 2024	
			Netto	Brutto
1	LM2 stanowiącego własność SMP	36,20	48 000,00 zł	48 000,00 zł
	SUMA	36,20	48 000,00 zł	48 000,00 zł

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

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Zużycie / Ilość	PLAN 2024
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	zł/m ³	11,46	420,00	57 760,00 zł
2.	Podgrzewanie wody	zł/m ³	25,50	180,00	55 080,00 zł
3.	Cyrkulacja CW - zlicznik CW	szł.	11,35	127	17 300,00 zł
	SUMA			SUMA	130 140,00 zł

P1 łącznie (a + b + c) 470 400,00 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 gospodarczych stanowiących własność SMP

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Pow. Najmu (m ²)	Plan 2024	
			Netto	VAT
1	Lokali użytkowych	459,50	758 000,00 zł	174 340,00 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych	113,40	13 610,00 zł	3 130,30 zł
3	Plwnic gospodarczych	10,00	840,00 zł	193,20 zł
SUMA			772 450,00 zł	177 663,50 zł
				950 113,50 zł

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

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	PLAN 2024
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	116,90	93 006,00 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	3 900,00 zł
5	Opłata przekształceniowa za WUG	zł/m ²	116,90	603,00 zł
6	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	116,90	8 768,00 zł
SUMA				106 289,00 zł

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	PLAN 2024
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	11,46	720,00	8 250,00 zł
2.	Podgrzanie wody	25,50	170,00	4 335,00 zł
3.	Cyrkulacja CW	11,35	10	1 362,00 zł
SUMA				13 947,00 zł

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024
3.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych 2024	1 880,00 zł	22 560,00 zł
SUMA			22 560,00 zł
P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)			1 092 909,50 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości

Lp.	Tytuł	PLAN 2024
1	Koszty osobowe	533 500,00 zł
w tym	A.1. Wynagrodzenia (Zarząd i Rada Nadzorcza)	289 200,00 zł
	A.2. Administracja	90 000,00 zł
	A.3. Księgowość	95 500,00 zł
	A.4. Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 800,00 zł
2	Koszty bezosobowe (Usługi prawne, biuro, środki czystości itp.)	116 250,00 zł
w tym	B.2. Pozostałe usługi prawne i koszty sądowe	20 000,00 zł
	B.3. Utrzymanie czystości i higieny	62 900,00 zł
	B.4. Koszty ogólne	33 350,00 zł
3	Ubezpieczenia	14 100,00 zł
4	Przebiegi i konserwacje	25 300,00 zł
w tym	D.1. Przeglądy okresowe	11 500,00 zł
	D.2. Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	13 800,00 zł
5	Energia elektryczna cz. Wspólnych	13 100,00 zł
w tym	BIURO	900,00 zł
	Biuro + LM2	899 i 689
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	970
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	-
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	7 700,00 zł
	TEREN I KLATKI	22 300,00 zł
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	-
6	Koszt dźwigów	25 600,00 zł
w tym	Konserwacja stała	15 600,00 zł
	Naprawy bieżące	2 000,00 zł
	Coroczny dozór techniczny dźwigów	3 000,00 zł
	Energia elektryczna	5 000,00 zł
	SUMA	727 850,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	PLAN 2024
1.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	2 970,00 zł
2.	Podatek od nieruchomości (grunty i budynki) - z deklaracji DN-1 na 2024 rok	21 561,00 zł
	Opłata przypadająca na lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2024)	1 354,80 m2
w tym	Opłata przypadająca na lokale usługowo handlowe	576,40 m2
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	19 251,00 zł
4.	Podatek VAT	25 000,00 zł
	SUMA	120 000,00 zł
		169 531,00 zł

K3. Wydatki na media (Energia ciepłota, woda, ścieki, wywóz nieczystości)

Lp.	Tytuł	PLAN 2024	Wykonanie 2023	PLAN 2024
1.	Energia ciepłota		161 281,15 zł	306 976,00 zł
		Energia ciepłota CO - koszty zmienne	161 300,00 zł	214 800,00 zł
	w tym	Energia ciepłota CO - koszty stałe	53 500,00 zł	
		Energia ciepłota CW - koszty zmienne	83 800,00 zł	90 700,00 zł
	Energia ciepłota CW - koszty stałe	6 900,00 zł	1 476,00 zł	
	Abonament - BES (podnosi koszty CO)			67 490,00 zł
2.	Woda i ścieki			8 250,00 zł
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU		57 760,00 zł
	w tym	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM		1 480,00 zł
3.	Wywóz nieczystości stałych			89 660,00 zł
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM		22 560,00 zł
	w tym	Wywóz nieczystości LU		66 300,00 zł
		Wywóz nieczystości LM		800,00 zł
	Wywóz nieczystości ADM			
	SUMA			464 126,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu zasobowego

Lp.	Tytuł	PLAN 2024
1.	Rezerwa	50 000,00 zł
2.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł
3.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł
4.	Wymiana orynnowania poziomego cz. niskiej i wysokiej	35 000,00 zł
5.	Wymiana zasilacza sterownika w windach	5 000,00 zł
6.	Wyposażenie i umeblowanie LM2 na potrzeby najmu komercyjnego na cele mieszkaniowe	65 000,00 zł
SUMA		180 000,00 zł

K5. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu remontowego

Lp.	Tytuł	PLAN 2024
1.	Balkony i elewacji cz. Niskiej - kontynuacja 2023	300 000,00 zł
2.	Suszarnia w cz. Wysokiej	70 000,00 zł
3.	Wymiana lin nośnych w windach A i B	50 000,00 zł
4.	Remont LM2 na potrzeby najmu komercyjnego na cele mieszkaniowe	60 000,00 zł
SUMA		480 000,00 zł

*Opisy na fundusze i zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane z nadwyżki bilansowej wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerbc

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Bbratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
10-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

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

Lp.	Tytuł	Plan 2024
A.	Koszty osobowe	533 500,00 zł
1.	Wynagrodzenia (Zarząd i Rada Nadzorcza)	289 200,00 zł
1.1.	Zarząd SM	224 400,00 zł
	w tym	
	Prezes Zarządu	90 000,00 zł
	Członek Zarządu	67 200,00 zł
	Członek Zarządu	67 200,00 zł
1.2.	Rada Nadzorcza SM	64 800,00 zł
	w tym	
	Przewodniczący RN	10 800,00 zł
	Z-ca Przew. RN	10 800,00 zł
	Sekretarz RN	10 800,00 zł
	Członek RN	10 800,00 zł
	Członek RN	10 800,00 zł
	ZUS pracodawcy	10 800,00 zł
2.	Administracja	90 000,00 zł
2.1.	Administrator	90 000,00 zł
3.	Księgowość	95 500,00 zł
3.1.	Bieżąca obsługa księgową	90 000,00 zł
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2023 r.	5 500,00 zł
4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 800,00 zł
4.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł
4.2.	Obsługa prawna Spółdzielni	31 200,00 zł
4.3.	Administrator IT	6 000,00 zł
4.4.	Obsługa strony www	2 400,00 zł
B.	Koszty bezosobowe (Usługi prawne, biuro, środki czystości itp.)	116 250,00 zł
5.	Pozostałe usługi prawne i koszty sądowe	20 000,00 zł
6.	Utrzymanie czystości i higieny	62 900,00 zł
6.1.	Sprzątanie posesji	62 400,00 zł
6.2.	Środki czystości	500,00 zł
7.	Koszty ogólne	33 350,00 zł
7.1.	Koszty biura spółdzielni	5 000,00 zł
7.2.	Usługi telekomunikacyjne	3 000,00 zł
7.3.	Oplaty bankowe i opłaty pocztowe	1 500,00 zł
7.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00 zł
7.5.	Organizacja WZC	3 000,00 zł
7.6.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn) licencje	5 000,00 zł
7.7.	Domena www.polna54.pl	300,00 zł
7.8.	Pozostałe koszty	10 000,00 zł
7.9.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	5 000,00 zł
C.	Ubezpieczenia	14 100,00 zł
8.	Ubezpieczenie:	14 100,00 zł
8.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	6 600,00 zł
8.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 100,00 zł
8.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 400,00 zł
D.	Przeglądy i konserwacje	25 300,00 zł
9.	Przeglądy okresowe	11 500,00 zł
9.1.	Gazowy	1 000,00 zł
9.2.	Kominiarski	2 500,00 zł
9.3.	P.Poż	500,00 zł
9.4.	Ogólnobudowlany	2 500,00 zł
9.5.	Inne	5 000,00 zł
10.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	13 800,00 zł
10.1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł
10.2.	Instalacja TV-SAT	600,00 zł
10.3.	Instalacja elektryczna i CCTV	6 000,00 zł
	SUMA	689 150,00 zł
	SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURA PRZYCHODOWA	649 750,00 zł
	SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURA POWIERZCHNIOWA	39 400,00 zł



Stawki czynszowe na 2024 rok				
Lp.	Opis pozycji	j.m.	Schemat wyliczenia	Stawki do naliczeń
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m ²	EP_LM x STR-POW-LM / PLM / 12	5,85
w tym	K1(A) - Koszty osobowe	m ²	EP-KO x STR-PRZY-LM / PLM / 12	3,17
	K1(B) - Koszty bezosobowe	m ²	EP-KBO x STR-PRZY-LM / PLM / 12	0,69
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy / konserwacja	m ²	EP-PK x STR-POW-LM / PLM / 12	0,83
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie służytych, gospodarskich i komunikacyjnych	m ²	ECCO-PO x STR-POW-LM / PLM / 12	0,87
	Energia elektryczna części wspólnej	m ²	ECCW x STR-POW-LM / PLM / 12	0,22
Opłaty	m ²	ED / PLM / 12	0,50	
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU	m ²	EP-LU x STR-POW-LU / CPO-LH / 12	66,39
2.	Zmniejszenie obciążenia lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	m ²	Stawka proponowana przez Zarząd wymaga uchwały WZC o podziale nadwyżki bilansowej	-4,50
3.	Fundusz remontowy	m ²	stawka określana uchwałą RN	0,00
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,00
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LM / PLM-AM / 12	0,14
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LUM / CPO-LH / 12	2,78
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	m ²	OWG / CPO-LH / 12	0,43
8.	Centralne ogrzewanie (LM)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO x ULMCO / CPO-LM / 12	2,75
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO x ULHCO / CPO-LH / 12	6,25
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MCCW = C% x ECCW) / LCW / 12	11,39
11.	Podgrzanie CW	m ²	((1 - C)% x ECCW) / ZCW	25,58
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ²	wg obowiązujących stawek MPWiK	11,46
13.	Wypóz nieczystości LM	g/ok.	wg uchwały miasta	85,08

28.02.2024 / 15:19 Załącznik nr 2 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 03/2024 z dnia 28.02.2024 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Zmiana wysokości opłat od przykładowych lokali mieszkalnych.

Zestawienie nie uwzględnia opłat z tytułu podatku od nieruchomości wnoszonego wyłącznie przez lokale nie uwalnione.

		Dane lokalu							
Powierzchnia lokalu		69,00	71,10		Średnie zużycie CW na osobę			2,69	
Pomieszczenia przynależne		2,10				Średnie zużycie wody na osobę			6,94
Ilość osób		2,00				Ilość liczników CWU			2,00
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki 2023			Stawki z planu 2024			Zwiększenie
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	
1.	Eksplotacja podstawowa LM				288,78	71,10	5,850 zł	415,94 zł	127,16 zł
W tym	Koszty K1 (A, B, C i D)	zł/m ²	71,10	3,00 zł	213,30	71,10	4,510 zł	320,66 zł	107,36 zł
	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	71,10	0,25 zł	17,78	71,10	0,220 zł	15,64 zł	-2,13 zł
	Dźwig	os. / m ²	2,00	24,00 zł	48,00	71,10	0,500 zł	35,55 zł	-12,45 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	zł/m ²				71,10	0,620 zł	44,08 zł	44,08 zł
	Domofon	przyłącze / m ²	1,00	7,20 zł	7,20		- zł	- zł	-7,20 zł
	Konservacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze / m ²	1,00	2,50 zł	2,50		- zł	- zł	-2,50 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	71,10	- zł	0,00	71,10	- zł	- zł	0,00 zł
3.	Zniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	71,10	- 3,00 zł	-213,30	71,10	- 4,50 zł	- 319,95 zł	-106,65 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1,00 zł	1,00	1,00	1,00 zł	1,00 zł	0,00 zł
6.	Centralne ogrzewanie (LM)	zł/m ²	69,00	2,80 zł	193,20	69,00	2,75 zł	189,75 zł	-3,45 zł
8.	Podgrzanie CW	m ³	5,38	30,00 zł	161,40	5,38	25,50 zł	137,19 zł	-24,21 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	12,00 zł	24,00	2,00	11,35 zł	22,70 zł	-1,30 zł
10.	Woda i ścieki	m ³	13,87	10,88 zł	150,91	13,87	11,46 zł	158,95 zł	8,04 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	85,00 zł	85,00 zł	0,00 zł
					Razem	690,98	Razem	690,58 zł	-0,41 zł

		Dane lokalu							
Powierzchnia lokalu		64,80	67,10		Średnie zużycie CW na osobę			1,40	
Pomieszczenia przynależne		2,30				Średnie zużycie wody na osobę			4,00
Ilość osób		1,00				Ilość liczników CWU			2,00
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki 2023			Stawki z planu 2024			Zwiększenie
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	
1.	Eksplotacja podstawowa LM				251,78	67,10	5,850 zł	392,54 zł	140,76 zł
W tym	Koszty K1 (A, B i C)	zł/m ²	67,10	3,00 zł	201,30	67,10	4,510 zł	302,62 zł	101,32 zł
	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	67,10	0,25 zł	16,78	67,10	0,220 zł	14,76 zł	-2,01 zł
	Dźwig	os. / m ²	1,00	24,00 zł	24,00	67,10	0,500 zł	33,55 zł	9,55 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	zł/m ²				67,10	0,620 zł	41,60 zł	41,60 zł
	Domofon	przyłącze / m ²	1,00	7,20 zł	7,20		- zł	- zł	-7,20 zł
	Konservacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze / m ²	1,00	2,50 zł	2,50		- zł	- zł	-2,50 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	67,10	- zł	0,00	67,10	- zł	- zł	0,00 zł
3.	Zniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	67,10	- 3,00 zł	-201,30	67,10	- 4,50 zł	- 301,95 zł	-100,65 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1,00 zł	1,00	1,00	1,00 zł	1,00 zł	0,00 zł
6.	Centralne ogrzewanie (LM)	zł/m ²	64,80	2,80 zł	181,44	64,80	2,75 zł	178,20 zł	-3,24 zł
8.	Podgrzanie CW	m ³	1,40	30,00 zł	42,00	1,40	25,50 zł	35,70 zł	-6,30 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	12,00 zł	24,00	2,00	11,35 zł	22,70 zł	-1,30 zł
10.	Woda i ścieki	m ³	4,00	10,88 zł	43,52	4,00	11,46 zł	45,84 zł	2,32 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	85,00 zł	85,00 zł	0,00 zł
					Razem	427,44	Razem	459,03 zł	31,59 zł

Załącznik 3 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 03/2024 z dnia 28.02.2024 r.

28.02.2024 / 15:34



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Zmiana wysokości opłat od przykładowych lokali mieszkalnych.

Zestawienie nie uwzględnia opłat z tytułu podatku od nieruchomości wnoszonego wyłącznie przez lokale nie uwalzczone.

Dane lokalu									
Powierzchnia lokalu		37,50	39,70		Średnie zużycie CW na osobę		1,40		
Pomieszczenia przynależne		2,20			Średnie zużycie wody na osobę		4,00		
Ilość osób		5,00			Ilość liczników CWU		1,00		
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki 2023			Stawki z planu 2024			Zwiększenie
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	
1.	Eksploatacja podstawowa LM				258,73	39,70	5,850 zł	232,25 zł	-26,48 zł
W tym	Koszty K1 (A,B i C)	zł/m ²	39,70	3,00 zł	119,10	39,70	4,510 zł	179,05 zł	59,95 zł
	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	39,70	0,25 zł	9,93	39,70	0,220 zł	8,73 zł	-1,19 zł
	Dźwig	os. / m2	5,00	24,00 zł	120,00	39,70	0,500 zł	19,85 zł	-100,15 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	zł/m ²				39,70	0,620 zł	24,61 zł	24,61 zł
	Domofon	przyłącze / m2	1,00	7,20 zł	7,20			- zł	-7,20 zł
	Konserwacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze / m2	1,00	2,50 zł	2,50			- zł	-2,50 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	39,70	- zł	0,00	39,70	- zł	- zł	0,00 zł
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	39,70	- 3,00 zł	-119,10	39,70	- 4,50 zł	- 178,65 zł	-59,55 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1,00 zł	1,00	1,00	1,00 zł	1,00 zł	0,00 zł
6.	Centralne ogrzewanie (LM)	zł/m ²	37,50	2,80 zł	105,00	37,50	2,75 zł	103,13 zł	-1,88 zł
8.	Podgrzanie CW	m3	7,00	30,00 zł	210,00	7,00	25,50 zł	178,50 zł	-31,50 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	12,00 zł	24,00	1,00	11,35 zł	11,35 zł	-12,65 zł
10.	Woda i ścieki	m3	20,00	10,88 zł	217,60	20,00	11,46 zł	229,20 zł	11,90 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	85,00 zł	85,00 zł	0,00 zł
					Razem	782,23	Razem	661,77 zł	-120,46 zł

Dane lokalu									
Powierzchnia lokalu		92,70	102,80		Średnie zużycie CW na osobę		1,40		
Pomieszczenia przynależne		10,10			Średnie zużycie wody na osobę		4,00		
Ilość osób		1,00			Ilość liczników CWU		4,00		
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki 2023			Stawki z planu 2024			Zwiększenie
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	
1.	Eksploatacja podstawowa LM				367,80	102,80	5,850 zł	601,38 zł	233,58 zł
W tym	Koszty K1 (A,B i C)	zł/m ²	102,80	3,00 zł	308,40	102,80	4,510 zł	463,63 zł	155,23 zł
	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	102,80	0,25 zł	25,70	102,80	0,220 zł	22,62 zł	-3,08 zł
	Dźwig	os. / m2	1,00	24,00 zł	24,00	102,80	0,500 zł	51,40 zł	27,40 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	zł/m ²				102,80	0,620 zł	63,74 zł	63,74 zł
	Domofon	przyłącze / m2	1,00	7,20 zł	7,20			- zł	-7,20 zł
	Konserwacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze / m2	1,00	2,50 zł	2,50			- zł	-2,50 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	102,80	- zł	0,00	102,80	- zł	- zł	0,00 zł
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	102,80	- 3,00 zł	-308,40	102,80	- 4,50 zł	- 462,60 zł	-154,20 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	1,00 zł	1,00	1,00	1,00 zł	1,00 zł	0,00 zł
6.	Centralne ogrzewanie (LM)	zł/m ²	92,70	2,80 zł	259,56	92,70	2,75 zł	254,93 zł	-4,63 zł
8.	Podgrzanie CW	m3	1,40	30,00 zł	42,00	1,40	25,50 zł	35,70 zł	-6,30 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	12,00 zł	24,00	4,00	11,35 zł	45,40 zł	21,40 zł
10.	Woda i ścieki	m3	4,00	10,88 zł	43,52	4,00	11,46 zł	45,84 zł	2,32 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	85,00 zł	85,00 zł	0,00 zł
					Razem	514,48	Razem	606,65 zł	92,17 zł

Załącznik 3 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 03/2024 z dnia 28.02.2024 r.
28.02.2024 / 15:34

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2023 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 2023

METODA MEMORIAŁOWA

Sporządzony

28.02.2023

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.	2022/2023		2023/2024	
	Brutto		Brutto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		1 902 119,96 zł	1 613 631,14 zł
	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku		1 889 119,20 zł	1 598 942,08 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku	14 564,35 zł	11 580,37 zł
	w tym	Fundusz zasobowy na przełomie roku	- zł	326 561,96 zł
		Fundusz remontowy na przełomie roku	977 916,40 zł	857 451,81 zł
		Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	232 699,06 zł	201 684,89 zł
	Środki w kasie na przełomie roku		13 000,76 zł	14 689,06 zł
		PLAN		WYKONANIE
2.	Wpływy w 2023 roku		1 540 001,00 zł	1 521 788,06 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)		422 760,00 zł	387 540,85 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LM)		- zł	- zł
	Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2022 rok			30 996,68 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)		1 117 241,00 zł	1 028 696,66 zł
	w tym	Wpłaty na fundusz remontowy netto (LU1)	- zł	- zł
	Kaucje złożone w 2023 r.		- zł	64 782,00 zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat		- zł	9 771,87 zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych		- zł	- zł
	Wpływy pozostałe		- zł	- zł



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 funduszy oraz Kaucji)

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki obrotowe na przełomie roku 2022/2023	726 947,06 zł	726 947,06 zł
2.	Przychody obrotowe 2023	1 540 001,00 zł	1 457 006,06 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC 2023	- zł	379 274,79 zł
4.	Koszty	1 419 614,00 zł	1 362 397,68 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	847 334,06 zł	442 280,64 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł	977 916,40 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2023 r.	- zł	- zł
3.	Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł	- zł
4.	K.7 Remonty i modernizacje 2023 finansowane z funduszu remontowego	505 000,00 zł	120 464,59 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	472 916,40 zł	857 451,81 zł
			181%

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł	14 564,35 zł
2.	Udziały zwrócone w 2023 roku	- zł	2 983,98 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	14 564,35 zł	11 580,37 zł
			80%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

D1. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	Środki na przełomie roku	- zł	- zł
2.	Odpis z nadwyżki bilansowej uchwałami WZC	- zł	379 274,79 zł
	Odpis z nadwyżki bilansowej za 2020 rok (Uchwała WZCS 16/2023)	- zł	143 133,39 zł
	<i>w tym</i>		
	Odpis z nadwyżki bilansowej za 2021 rok (Uchwała WZCS 17/2023)	- zł	69 096,84 zł
	Odpis z nadwyżki bilansowej za 2022 rok (Uchwała WZCS 18/2023)	- zł	167 044,56 zł
3.	K6. Remonty / Modernizacje 2023 finansowane z funduszu zasobowego	- zł	52 712,83 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	- zł	326 561,96 zł

E. Kaucje

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku (Plan - 2022/23; Wykonanie 2023/24)	94 250,96 zł	63 236,79 zł 67%
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2023 r.	- zł	1 850,00 zł
	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2023 r.	87 750,06 zł	32 864,17 zł 37%
2	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku (Plan - 2022/23; Wykonanie 2023/24)	138 448,10 zł	138 448,10 zł 100%
	Kaucje złożone w 2023 r.	- zł	62 932,00 zł
	Kaucje zwrócone w 2023 r.	- zł	62 932,00 zł
	STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	144 949,00 zł	201 684,89 zł 139%



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.	K1. Wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	655 050,00 zł	653 060,96 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	221 758,00 zł	210 225,74 zł
3.	K3. Wydatki na media	501 906,00 zł	471 758,43 zł
	<i>w tym</i> Zmniejszenie kosztów energii elektrycznej z tytułu instalacji Fotowoltaicznej (OZE)	- 19 500,00 zł	- 20 053,49 zł
4.	K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV	9 600,00 zł	7 052,40 zł
5.	K5. Wydatki na dzwigi	31 300,00 zł	20 300,15 zł
	SUMA	1 419 614,00 zł	1 362 397,68 zł

	PLAN	WYKONANIE
SRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	847 334,06 zł	442 280,64 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	472 916,40 zł	857 451,81 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D1)	- zł	326 561,96 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	14 564,35 zł	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	144 949,00 zł	201 684,89 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	-	225 928,53 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 479 763,81 zł	1 613 631,14 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPLYWY

P 1. Wpływy z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. przychody - eksploatacja

Lp.	Tytuł	Plan			WYKONANIE	
		JM	Stawka	Ilość	Rocznie	
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	3,00	4302,40	154 890,00 zł	154 423,20 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł	- zł
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-3,00	3968,40	142 860,00 zł	140 739,00 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł	896,00 zł
5.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	zł/m ²	0,13	1356,80	2 120,00 zł	1 756,61 zł
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m ²	0,25	4302,40	12 910,00 zł	13 515,58 zł
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80	4094,20	137 570,00 zł	131 018,38 zł
8.	Dźwig	os.	24,00	109	31 390,00 zł	29 684,00 zł
9.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł	66 810,00 zł
10.	Domofon	przyłącze	7,20	80	6 910,00 zł	6 715,20 zł
11.	Konserwacja instalacji telewizyjnej i satelitarnej	przyłącze	2,50	78	2 340,00 zł	2 004,50 zł
				SUMA	272 470,00 zł	266 084,47 zł

b. Wpływy z zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - rozliczane wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN		WYKONANIE	
			Zużycie mies. m ³	Miesięcznie	Rocznie	
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m ³	10,88	460,00	5 000,00 zł	60 000,00 zł	51 900,89 zł
2.	Podgrzanie wody - zł/m ³	30,00	200,00	6 000,00 zł	72 000,00 zł	52 985,89 zł
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	12,00	127	1 524,00 zł	18 290,00 zł	16 569,60 zł
			SUMA	150 290,00 zł	422 760,00 zł	121 456,38 zł

P1 łącznie (a + b) 422 760,00 zł 387 540,85 zł

28.02.2024 / 16:13

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2023 przyjęte uchwałą Zarządu 04/2024 z dnia 28.02.2024 r.

Strona 5 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 1R. Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2022 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	Plan		Rocznie	WYKONANIE
		JM	Ilość		
5.1.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)				664,31 zł
6.1.	Rozliczenie En. el. części wspólnej 2022				1 742,20 zł
7.1.	Rozliczenie CO 2022			-	6 960,44 zł
8.1.	Rozliczenie Dzwig 2022				16 307,97 zł
10.1.	Rozliczenie Domofon 2022				1 152,94 zł
11.1.	Rozliczenie Konserwacja instalacji TV-SAT 2022				2 307,44 zł
			SUMA	- zł	15 214,42 zł

b. Rozliczenie zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	PLAN		WYKONANIE
			Zużycie mies. m ³	Rocznie	
1.1.	Rozliczenie Dostawa wody 2022				3 944,28 zł
2.1.	Rozliczenie Podgrzanie wody 2022				10 723,88 zł
3.1.	Rozliczenie Cyrkulacja CW 2022				1 114,10 zł
			SUMA	- zł	15 782,26 zł
			P1R łącznie (a + b)	- zł	30 996,68 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. (m ²)	Stawka	Plan		WYKONANIE		
				Netto	VAT	Brutto	Brutto	%
1	Lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	459,50	65,00	781 000,00 zł	179 630,00 zł	960 630,00 zł	876 815,86 zł	91%
2	Pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych Członkom Spółdzielni	118,60	0,00	12 000,00 zł	2 760,00 zł	14 760,00 zł	14 915,78 zł	101%
SUMA		578,10	0,43	793 000,00 zł	182 390,00 zł	975 390,00 zł	891 731,64 zł	91%

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

Lp.	Tytuł	Ilość	Stawka	Plan	WYKONANIE	
1	Eksploatacja podstawowa	116,90	65,00	91 182,00 zł	94 692,42 zł	104%
2	Fundusz remontowy	116,90	0,00	- zł	- zł	
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	1	1,00	12,00 zł	13,38 zł	112%
4	Podatek od nieruchomości LU	116,90	2,42	3 395,00 zł	3 830,55 zł	113%
5	Opiata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	116,90	0,43	603,00 zł	556,47 zł	92%
6	Energia elektryczna części wspólnej	116,90	0,25	351,00 zł	427,08 zł	122%
7	Centralne ogrzewanie LU	116,90	6,50	9 118,00 zł	10 236,24 zł	112%
SUMA		SUMA	SUMA	104 661,00 zł	109 756,14 zł	105%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan	WYKONANIE	
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	10,88	670,00	7 290,00 zł	5 425,92 zł	74%
2.	Podgrzanie wody	30,00	200,00	6 000,00 zł	4 119,95 zł	69%
3.	Cyrkulacja CW	12,00	10	1 440,00 zł	969,69 zł	67%
SUMA		SUMA	SUMA	14 730,00 zł	10 515,56 zł	71%

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	16 693,32 zł	74%
SUMA		SUMA	22 460,00 zł	16 693,32 zł	74%

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)

1 117 241,00 zł

1 028 696,66 zł

92%



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 utrzymanie nieruchomości

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Wynagrodzenia	338 500,00 zł	336 944,84 zł 100%
2.	Administracja	90 000,00 zł	87 019,15 zł 97%
3.	Księgowość	71 500,00 zł	79 900,00 zł 112%
4.	Ubezpieczenie	14 100,00 zł	13 977,00 zł 99%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	19 592,20 zł 196%
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	32 900,00 zł	33 915,38 zł 103%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	37 677,21 zł 94%
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	6 000,00 zł	202,77 zł 3%
9.	Koszty ogólne	30 050,00 zł	29 360,39 zł 98%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00 zł	1 296,66 zł 22%
11.	Przebiegi obowiązkowe	11 500,00 zł	13 175,36 zł 115%
	SUMA	650 550,00 zł	653 060,96 zł 100%

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	2 970,00 zł	2 969,74 zł 100%
	Podatek od nieruchomości grunty i budynki (obciąża nie uwłaszczone LM i LU)	18 788,00 zł	18 787,00 zł 100%
2.	<i>w tym</i>	2 050,00 zł	2 049,00 zł
	<i>Lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2023)</i>	16 738,00 zł	16 738,00 zł
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	50 000,00 zł	26 824,00 zł 54%
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł	161 645,00 zł 108%
	SUMA	221 758,00 zł	210 255,74 zł 95%



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	328 276,00 zł	307 004,98 zł	94%
	Energia ciepła CO - koszty zmienne	172 600,00 zł	161 281,15 zł	93%
	w tym	55 000,00 zł	53 454,06 zł	97%
	Energia ciepła CW - koszty zmienne	94 600,00 zł	83 849,35 zł	89%
	Energia ciepła CW - koszty stałe (MZ + OP)	7 100,00 zł	6 944,42 zł	98%
	Abonament - BES (podnosi koszty CO)	1 476,00 zł	1 476,00 zł	
	Przychody z tytułu uzyskania ŚWIADCTWA ENERGETYCZNEGO (obniża koszty CO)	2 500,00 zł	- zł	
	Energia elektryczna i konsenwacja	15 800,00 zł	19 082,43 zł	121%
	Energia elektryczna	10 800,00 zł	12 598,56 zł	117%
		899 i 689	BIURO + LM2	
		970	HYDROWEZEL	
	w tym	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	1 806,70 zł	
		Koszt pokryty przez instalację fotowoltaiczną Nowowiejska7 (OZE)	9 412,45 zł	
		969	TEREN I KLATKI	
		Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	7 605,75 zł	
		Koszt pokryty przez instalację fotowoltaiczną Polna54 (OZE)	9 758,84 zł	
		20 000,00 zł		
		12 000,00 zł		
	Konserwacja	5 000,00 zł	6 483,87 zł	130%
3.	Woda i ścieki	68 270,00 zł	64 342,82 zł	94%
	w tym	7 290,00 zł	7 779,75 zł	107%
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	60 000,00 zł	54 937,73 zł	92%
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	980,00 zł	1 625,34 zł	166%
4.	Wywóz nieczystości stałych	89 560,00 zł	81 328,20 zł	91%
	Wywóz nieczystości LU	22 460,00 zł	13 571,84 zł	60%
	w tym	66 300,00 zł	66 810,00 zł	101%
	Wywóz nieczystości ADM	800,00 zł	946,36 zł	118%
	SUMA	501 906,00 zł	471 751,43 zł	94%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki na instalacje domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł	7 052,40 zł 98%
2.	Instalacja TV-SAT	2 400,00 zł	- zł 0%
SUMA		9 600,00 zł	7 052,40 zł 73%

K5. Wydatki na dźwigi

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Serwis dźwигów	23 200,00 zł	12 993,60 zł 56%
	w tym	13 200,00 zł	12 533,80 zł
	Konservacja stała	10 000,00 zł	459,80 zł
2.	Coroczny dozór techniczny dźwигów	3 000,00 zł	2 330,00 zł 78%
3.	Energia elektryczna (971)	5 100,00 zł	4 976,55 zł 98%
SUMA		31 300,00 zł	20 300,15 zł 65%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K6. Remonty / Modernizacje 2023 finansowane z funduszu zasobowego

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Rezerwa	100 000,00 zł	42 513,11 zł 43%
2.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł	10 199,72 zł 68%
	SUMA	100 000,00 zł	52 712,83 zł 53%

K.7 Remonty i modernizacje 2023 finansowane z funduszu remontowego

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	350 000,00 zł	49 721,15 zł 14%
2.	Suszarnia w cz. wysokiej - robocizna	50 000,00 zł	- zł 0%
3.	Suszarnia w cz. wysokiej - materiały i wyposażenie	25 000,00 zł	- zł 0%
4.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (wyposażenie)	35 000,00 zł	21 513,45 zł 61%
5.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (instalacja)	15 000,00 zł	12 126,00 zł 81%
6.	Remont instalacji elektrycznej w PG Xlip kl.A (do polrączenia z kaucji ELEMPOL)	30 000,00 zł	- zł 0%
7.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł	- zł 0%
8.	Pozostałe remont i modernizacje	20 000,00 zł	9 283,19 zł 46%
9.	Kanalizacja - piony wykonane 2022 -fakturowane 2023	535 000,00 zł	27 820,80 zł 23%

Odписy na fundusze i zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni i kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane z nadwyżki bilansowej wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerbic

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Ebratyński
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
POLNA”
10-644 Warszawa, ul. Polna 54

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Jwona Korn

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

Lp.	Tytuł	Plan	WYKONANIE	
			zł	%
1.	Wynagrodzenia	338 500,00 zł	336 944,84 zł	100%
1.1.	Gospodarz domu	51 000,00 zł	65 669,75 zł	129%
	Wynagrodzenie	43 200,00 zł	60 140,00 zł	139%
	ZUS pracodawcy	7 800,00 zł	5 529,75 zł	71%
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 500,00 zł	1 600,00 zł	64%
1.3.	Zarząd SM	222 000,00 zł	215 897,49 zł	97%
	W tym			
	Prezes Zarządu	88 800,00 zł	86 358,99 zł	97%
	Członek Zarządu	66 600,00 zł	64 769,25 zł	97%
	Członek Zarządu	66 600,00 zł	64 769,25 zł	97%
1.4.	Rada Nadzorcza SM	63 000,00 zł	53 777,60 zł	85%
	w tym			
	Przewodniczący RN	10 800,00 zł	10 635,00 zł	98%
	Z-ca Przew RN	10 800,00 zł	8 272,50 zł	58%
	Sekretarz RN	10 800,00 zł	10 286,00 zł	95%
	Członek RN	10 800,00 zł	10 635,00 zł	98%
	Członek RN	10 800,00 zł	8 835,00 zł	82%
	ZUS pracodawcy	9 000,00 zł	7 114,10 zł	79%
2.	Administracja	90 000,00 zł	87 019,15 zł	97%
2.1.	Administrator	90 000,00 zł	87 019,15 zł	97%
3.	Księgowość	71 500,00 zł	79 900,00 zł	112%
3.1.	Bieżąca obsługa	66 000,00 zł	62 400,00 zł	95%
3.2.	Korekta księgowości za lata 2017-2019 wykonanych przez CI&DM	5 500,00 zł	- zł	0%
3.3.	Sprawozdania finansowe za lata 2020, 2021 i 2022		17 500,00 zł	
4.	Ubezpieczenie:	14 100,00 zł	13 977,00 zł	99%
4.1.	Majątkowe SM	6 600,00 zł	6 561,00 zł	99%
4.2.	Skarbowe Zarządu	6 100,00 zł	6 096,00 zł	100%
4.3.	OC Zarządu SM	1 400,00 zł	1 320,00 zł	94%
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	19 592,20 zł	196%
6.	Usługi informatyczne + IODO	32 900,00 zł	33 915,38 zł	103%
6.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł	19 188,00 zł	100%
6.2.	Administrator IT	6 000,00 zł	5 904,00 zł	98%
6.3.	Obsługa strony www	2 400,00 zł	2 325,28 zł	97%
6.4.	Domena www.polna54.pl	300,00 zł	1 970,46 zł	657%
6.5.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn)	5 000,00 zł	4 527,64 zł	91%
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł	37 677,21 zł	94%
8.	Utrzymanie czystości	6 000,00 zł	202,77 zł	3%
9.	Koszty ogólne	30 050,00 zł	29 360,39 zł	98%
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	4 000,00 zł	3 753,94 zł	94%
9.2.	Oplaty bankowe i opłaty pocztowe	2 500,00 zł	1 771,80 zł	71%
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00 zł	550,00 zł	100%
9.5.	Organizacja WZC	3 000,00 zł	5 816,83 zł	194%
9.6.	Lustracja za lata 2020-2022	10 000,00 zł	11 685,00 zł	117%
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00 zł	5 782,82 zł	58%
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00 zł	1 296,66 zł	22%
11.	Przeglądy obowiązkowe	11 500,00 zł	13 175,36 zł	115%
11.1.	Gazowy	1 000,00 zł	984,00 zł	98%
11.2.	Kominarski	2 500,00 zł	2 376,36 zł	95%
11.3.	P.Poż	500,00 zł	- zł	0%
11.4.	Ogólnobudowlany	2 500,00 zł	2 600,00 zł	104%
11.5.	Inne (np. świadectwa charakterystyki energetycznej budynku)	5 000,00 zł	7 215,00 zł	144%
	SUMA	650 550,00 zł	653 060,96 zł	100%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 11 28 15



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Wynikowe stawki czynszowe z 2023 roku.

Lp.				Od 01-01-2023	Od 01-04-2023	Stawka z wykonania w 2023
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m ²	EP*struktural/PLM/12	3,00	3,00	3,89
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU	m ²	EP*struktural/CPO-LH/12	70,00	65,00	65,15
2.	Zniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i	m ²	stawka określana przez Zarząd na podstawie uchwały WZC o podziale	-3,00	-3,00	-3,89
3.	Fundusz remontowy	m ²	stawka określana uchwałą RN	0,00	0,00	
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,00	1,00	
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LM/PLM-NU-POD/12	0,07	0,13	0,13
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LUH/CPO-LH/12	1,99	2,42	2,42
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	m ²	OWG/COP-LH/12	0,00	0,43	0,43
8.	Energia elektryczna części wspólnej	m ²	EECW/CPLMU/12	0,30	0,25	0,30
9.	Centralne ogrzewanie (LM)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO*ULMCO/CPO-LM/12	2,30	2,80	2,75
10.	Centralne ogrzewanie (LU)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO*ULHCO/CPO-LH/12	5,20	6,50	6,25
11.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZW+C%x ECCW)/LCW/12	7,40	12,00	11,38
12.	Podgrzanie CW	m ³	((1-C)% x ECCW)/ZCW	17,70	30,00	30,19
13.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ³	wg obowiązujących stawek MPWIK	9,85	10,88	9,85
14.	Dzwig	osoba	ED/(OS-50%OS1P)/12	20,00	24,00	15,52
15.	Wydóz nieczystości LM	gosp.	wg. uchwały miasta	85,00	85,00	85,00
16.	Domofon	domofon	KDOM/DOM/12	6,50	7,20	7,08
17.	Konserwacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarniej	przyłącze	KTV/NTV/12	1,00	2,50	0,00

28.02.2024 / 16:17

Według wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za 2023 przyjętego uchwałą Zarządu 04/2024 z dnia 28.02.2024 r.

**Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok
obrotowy 2023.**

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-03-19
Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaMałaWZłotych	
Kod Systemowy	SFJMAZ (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości	
Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
Nazwa Firmy	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA POLNA
Siedziba podmiotu	
Województwo	Mazowieckie
Powiat	WARSZAWA
Gmina	ŚRÓDMIEŚCIE
Miejscowość	WARSZAWA
Adres	
Kraj	PL
Województwo	Mazowieckie
Powiat	WARSZAWA
Gmina	ŚRÓDMIEŚCIE
Nazwa ulicy	POLNA
Numer budynku	54

wizualizacja sprawozdania

Numer lokalu	1A
Nazwa miejscowości	WARSZAWA
Kod pocztowy	00-644
Nazwa urzędu pocztowego	WARSZAWA
Identyfikator podatkowy NIP	5250006360
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000061327
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	2023-01-01
Data do	2023-12-31
Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych	Zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązującą w Spółdzielni.
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: "Tak" - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, "Nie" - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana	Tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	Nie
Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	

**metod wyceny aktywów i pasywów
(także amortyzacji),**

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 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 odpisy z tytułu utraty wartości. - środki trwałe w budowie w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem. - Środki pieniężne w kasie i na 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,

<p>ustalenia wyniku finansowego</p>	<p>Za rok obrotowy Spółdzielnia ustala wynik na nieruchomości i wynik na działalności Spółdzielni. Ewidencja kosztów i przychodów dla nieruchomości prowadzona jest z podziałem na koszty i przychody dotyczące utrzymania lokalu oraz koszty i przychody utrzymania części wspólnej nieruchomości. Wynik na nieruchomości stanowi między kosztami a przychodami z opłat określonych w art. 4 i art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik na nieruchomości ewidencjonowany jest na kontach 647 strona WN – niedobór, strona MA – nadwyżka. Wynik na działalności Spółdzielni stanowi różnica między przychodami a kosztami z wynajmu lokali użytkowych, powierzchni mienia ogólnego Spółdzielni, z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. Wynik na działalności jest rozliczany zgodnie z decyzją najwyższych organów Spółdzielni. Wynik na nieruchomości może być rozliczony przez dokonanie jednorazowych wpłat lub wraz z planem finansowo gospodarczym może stanowić podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali w następnym roku obrotowym.</p>
	<p>Spółdzielnia zgodnie z ustawą o rachunkowości zobowiązana jest do sporządzenia sprawozdania finansowego w formie uproszczonej. Roczne sprawozdanie Spółdzielni składa się z: Wprowadzenia do</p>

**ustalenia sposobu sporządzenia
sprawozdania finansowego**

sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat w wersji porównawczej, informacji dodatkowej i objaśnienia i sprawozdania z działalności Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie. W sprawozdaniu finansowym zostały wykazane wszystkie zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. W celu rzetelnego i jasnego przedstawiania sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,01% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 0,05% przychodów netto ze sprzedaży w przypadku wielkości wynikowych.

pozostałe	Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są w siedzibie Spółdzielni. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od 01 stycznia a kończący się 31 grudnia. Księgi rachunkowe prowadzone są z wykorzystaniem programów komputerowych.
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	3372968.19	3963244.70	-
• Aktywa trwałe	1098992.75	1135544.53	-
• • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
• • Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1098992.75	1135544.53	-
• • • – środki trwałe	1098992.75	1135544.53	-
• • • – środki trwałe w budowie	0.00	0.00	-
• • Należności długoterminowe	0.00	0.00	-
• Aktywa obrotowe	2273975.44	2827700.17	-
• • Zapasy	0.00	0.00	-

• • Należności krótkoterminowe, w tym:	425077.49	267084.74	-
• • • a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	425077.49	267084.74	-
• • • • - do 12 miesięcy	425077.49	267084.74	-
• • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1606188.71	1902119.96	-
• • • a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	1606188.71	1902119.96	-
• • • • - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1606188.71	1902119.96	-
• • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	242709.24	658495.47	-
• • • Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	224633.71	658495.47	-
• • • Fundusz remontowy	0.00	0.00	-
• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	18075.53	0.00	-

• Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0.00	0.00	-
• Udziały (akcje) własne	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	3372968.19	3963244.70	-
• Kapitał (fundusz) własny	2116172.59	2586433.58	-
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	280470.72	320006.48	-
• • • Fundusz udziałowy	11580.37	14564.35	-
• • • Fundusz wkładów mieszkaniowych	0.00	0.00	-
• • • Fundusz wkładów budowlanych	268890.35	305442.13	-
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1555218.80	1228656.84	-
• • • Fundusz zasobowy	1555218.80	1228656.84	-

••• – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0.00	0.00	-
•• Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0.00	0.00	-
••• – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0.00	0.00	-
•• Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0.00	0.00	-
•• Zysk (strata) z lat ubiegłych	0.00	647883.80	-
•• Zysk (strata) netto	280483.07	389886.46	-
•• Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0.00	0.00	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1256795.60	1376811.12	-
•• Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0.00	0.00	-

••• – rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0.00	0.00	-
•• Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0.00	0.00	-
••• – z tytułu kredytów i pożyczek	0.00	0.00	-
•• Zobowiązania krótkoterminowe , w tym:	1255335.17	1319385.06	-
••• a) z tytułu kredytów i pożyczek	0.00	0.00	-
••• b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	399398.02	341468.66	-
•••• – Do 12 miesięcy	399398.02	341468.66	-
•••• – Powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
••• c) fundusze specjalne	855937.15	977916.40	-
•••• Fundusz remontowy	855937.15	977916.40	-
•• Rozliczenia międzyokresowe	1460.43	57426.06	-
••• Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0.00	0.00	-

••• Inne rozliczenia międzyokresowe	1460.43	57426.06	-
Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1304607.78	1243478.10	-
•• Przychody netto ze sprzedaży	1304607.78	1243478.10	-
••• z opłat	419167.13	351540.48	-
••• z działalności własnej	885440.65	891937.62	-
•• Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0.00	0.00	-
•• Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00	-

• Koszty działalności operacyjnej	1246020.13	1042973.48	-
• • Amortyzacja	0.00	0.00	-
• • Zużycie materiałów i energii	453666.68	315935.36	-
• • Usługi obce	215131.70	219684.74	-
• • Wynagrodzenia	383454.04	351285.90	-
• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	12727.71	13891.16	-
• • • – emerytalne	6781.47	7689.76	-
• • Pozostałe koszty, w tym:	181040.00	142176.32	-
• • • – wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00	-
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	58587.65	200504.62	-
• Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	21302.99	7206.63	-
• • – aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	-

• Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	5303.86	528.13	-
• • - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	-
• Przychody finansowe, w tym:	9777.08	264.71	-
• • Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0.00	0.00	-
• • Odsetki, w tym:	9777.08	264.71	-
• • • - od jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00	-
• • • - w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	-

• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	-
• Koszty finansowe, w tym:	37.50	1108.27	-
• • Odsetki, w tym:	37.50	1108.27	-
• • Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00	-
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	-
• Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	84326.36	206339.56	-
• Podatek dochodowy	28477.00	39295.00	-
• • Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0.00	0.00	-
• • • Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	224633.71	222841.90	-
• Zysk (strata) netto (H - I)	280483.07	389886.46	-
Dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości			

Opis			
Opis		Informacja dodatkowa 2023	
Załączony plik			
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.		InformacjaDodatkowa2023.docx	
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	Rok bieżący	84326.36	
	Rok poprzedni	206339.56	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
		Wartość łączna	0.00

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem /stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	7446.52
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	7429.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
		Wartość łączna	0.00

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	224633.71
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	222841.90
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem	Rok bieżący	316406.59	

dochodowym	Rok poprzedni	436610.46
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	28477.00
	Rok poprzedni	39295.00

Wizualizacja sprawozdania

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2023

Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60

REGON 012085330

za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 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 2023 do 31 grudnia 2023 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 19 marzec 2024 rok

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

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 Bbratyński

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

-1-

1

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 2023

	Wartość brutto na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2023r.	Wartość netto stan na 31.12.2023r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 093 909,99
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	1 098 992,75

Umorzenie – środki trwałe

	Wartość na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2023r.
Budynki mieszkalne	1 237 131,32	36 551,78	0	1 273 683,10
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0	0	0	0
Maszyny i urządzenia	3 047,15	0	0	3 047,15
RAZEM:	1 240 178,47	36 551,78	0	1 276 730,25

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2023 – 31.12.2023

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2023r.
7 759,05			7 759,05

Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2023r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2023r
7 759,05			7 759,05

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2023 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	14 564,35		2 983,98	11 580,37
Fundusz Zasobowy - 802	1 228 656,84	379 274,79	52 712,83	1 555 218,80
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	215 159,15	36 551,78		251 710,93
Razem	1 548 663,32	342 723,01	55 696,81	1 835 689,52
ZYSK NETTO	1 037 770,26	280 483,07	1 037 770,26	280 483,07
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	2 586 433,58	623 206,08	1 093 467,07	2 116 172,59
Fundusz Remontowy - 856	977 916,40	35 379,41	157 358,66	855 937,15

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2023 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 280.483,07 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy złote 07/100 gr.) Zysk netto za rok 2023 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru za rok 2023 dla członów spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania pozostałą część przenieść na fundusz zasobowy.

6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2023r. – nie występują.

7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 399.398,02 zł.

9. Rozliczenia międzyokresowe 1.460,43 zł.

10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2023 – 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 2023r.		
		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:	1 250 949,44	1 335 687,85	1 335 687,85	
a) przychody netto ze sprzedaży	1 243 478,10	1 304 607,78	1 304 607,78	
b) przychody finansowe	264,71	9 777,08	9 777,08	
c) pozostałe przychody operacyjne	7 206,63	21 302,99	21 302,99	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1 250 949,44	1 335 687,85	1 335 687,85	

W roku 2023 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 2023

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	436 500,55	661 134,26	-224 633,71	
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni	899 187,30	590 227,23	308 960,07	28 477,00

W roku 2023 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 7.446,52 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

W roku bilansowym od 01.01.2023r do 31.12.2023r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2023 od stycznia do czerwca Spółdzielnia zatrudniała 1 pracownika na umowę o pracę.

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 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 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 19.03.2024r.

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

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

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok.**

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”
w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku

I. Informacje ogólne

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza i komisje RN działały w składzie:

w okresie od 1 stycznia 2023 do 12.06.2023 r.:

RADA NADZORCZA

- Bogdan Rybicki - *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
- Agnieszka Plucińska – *Sekretarz Rady Nadzorczej*
- Jagna Łaska – *członek Rady Nadzorczej*
- Bibiana Mossakowska – *członek Rady Nadzorczej*

w okresie od 12.06.2023 do 31.12.2023 r.:

RADA NADZORCZA

- Jacek Bąk - *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
- Agnieszka Plucińska – *zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej*
- Sebastian Mirkowski – *Sekretarz Rady Nadzorczej*
- Jagna Łaska – *członek Rady Nadzorczej*
- Marta Borkowska – *członek Rady Nadzorczej do 8.11.2023 r.*

KOMISJA REWIZYJNA

w okresie od 1 stycznia 2023 do 12.06.2023 r.:

- *Bogdan Rybicki - Przewodniczący Komisji.*
- *Jagna Łaska – członek Komisji*
- *Agnieszka Plucińska - członek Komisji*

KOMISJA REWIZYJNA

w okresie od 12 czerwca 2023 do 31.12.2023

- *Marta Borkowska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej do 8.11.2023 r.*
- Jacek Bąk – członek Komisji Rewizyjnej
- Jagna Łaska – członek Komisji Rewizyjnej

KOMISJA PORZĄDKU DOMOWEGO

- Izabela Boratyńska – Przewodnicząca Komisji
- Katarzyna Mirkowska – Sekretarz Komisji
- Agnieszka Andersz-Wróblewska – członek Komisji
- Anna Krzycka – członek Komisji

KOMISJA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH

Komisja ds. technicznych nie mogła zostać powołana ze względu na brak kandydatur – w roku 2023 nie wpłynęła żadna deklaracja uczestnictwa w Komisji.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała zgodnie z postanowieniami obowiązujących aktów prawnych i regulaminów.

Pod koniec listopada 2023 roku członek Rady Nadzorczej Pani Marta Borkowska przestała być członkiem Spółdzielni – z tego też powodu przestała być członkiem Rady Nadzorczej, od tego momentu Rada Nadzorcza działała w składzie 4 osobowym.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli we wszystkich sprawach wymagających ich obecności oraz współpracowali z Zarządem i Komisjami w rozwiązywaniu problemów związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Szczególny zakres współpracy Rady Nadzorczej z Zarządem to aktywna polityka dla utrzymania i pozyskania nowych najemców lokali usługowych oraz

utrzymania i poprawy kondycji ekonomicznej i warunków bezpieczeństwa naszej Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 7 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 10 uchwał.

II. **Działalność merytoryczna.**

A. Regulaminy.

Rada Nadzorcza w całym okresie swojej działalności w 2023 roku współpracowała z Zarządem w celu aktualizacji regulaminów naszej Spółdzielni, bacznie się przyglądając potrzebom, jakie wyływały ze zmian prawa i ustaw obowiązujących w naszym kraju. Regulaminy były aktualizowane na bieżąco.

B. Plan gospodarczo-finansowy.

Badanie sprawozdania finansowego (rachunek zysków i strat, bilans aktywa, bilans pasywa oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego) za rok 2023 oraz sprawozdania z wykonania planu finansowego za rok 2023 wykonała Komisja Rewizyjna RN.

Wnioski Komisji Rewizyjnej są wnioskami Rady Nadzorczej.

C. Remonty i przeglądy okresowe.

Sprawy prowadzonych prac remontowych i przeglądów okresowych zostały przedstawione w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej oraz w sprawozdaniu z działalności Zarządu za rok 2023.

Rada Nadzorcza ze swojej strony nadzorowała przebieg prac remontowych oraz realizację, ustalanych każdorazowo na posiedzeniach Rady Nadzorczej, zaleceń dla Zarządu. W 2023 roku największym wyzwaniem dla naszej Spółdzielni było wybranie firmy, która przeprowadzi remont balkonów i elewacji części niskiej budynku przy Polnej 54. Niestety na wiele ogłoszeń przetargowych nie zgłaszała się żadna firma. Dopiero w 2023 roku wpłynęła oferta firmy Honat 3 Groupe, która to ma w swoim portfolio wiele tego typu remontów, dlatego też po

dogłębnej analizie, Rada Nadzorcza postanowiła podzielić opinie Zarządu i wyrazić swoją aprobatę na wykonanie remontu balkonów i elewacji części niskiej naszego budynku przez firmę Honat 3 Groupe. W związku z tym Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę nr 8/2023.

D. Sprawy finansowo księgowo

Zadłużenie lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2023 roku wynosiło **28 851,28 zł**, natomiast nadpłaty z tytułu lokali mieszkalnych wynosiły **24 633,50 zł**

Istotne jest, że w 2023 roku, mimo wzrostu całkowitego zadłużenia lokali mieszkalnych, znacznie zmniejszyła się ilość mieszkańców „notorycznie” zalegających z wnoszeniem opłat z tytułu użytkowania lokalu.

Zadłużenie lokali użytkowych na 31 grudnia 2023 roku wynosiło **185 219,86 zł**. Wysokość zadłużenia i aktualna sytuacja finansowa jest monitorowana przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

W newralgicznych kwestiach sprawa kierowana jest na drogę sądową a następnie do postępowania komorniczego.

Pełnej kontroli spraw finansowo księgowych w tym analizy zadłużenia lokali mieszkalnych zostały przedstawione w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej.

Wnioski Komisji Rewizyjnej są wnioskami Rady Nadzorczej.

III. KOMISJE RADY NADZORCZEJ

Komisja Rewizyjna – Komisja pracowała zgodnie z zapisami Statutu oraz obowiązującymi regulaminami. Podstawowa tematyka zagadnień którymi zajmowała się komisja to kontrola gospodarki finansowej oraz związanej z nią sprawozdawczością, kontrola wypełnienia zaleceń polustracyjnych, kontrola wykonywania zaleceń wynikających z dokonanych przeglądów okresowych jak również kontrola spraw członkowskich i dokumentacji administracyjnej.

Komisja Porządku Domowego – Komisja działała na podstawie Statutu oraz Regulaminu ds. Porządku Domowego. Posiedzenia komisji odbywały się w miarę możliwości raz w miesiącu. W miarę swoich możliwości w posiedzeniach komisji uczestniczył przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz Zarządu. O sprawach poruszanych na posiedzeniach każdorazowo była informowana Rada Nadzorcza i w miarę konieczności podejmowała stosowne działania.

W posiedzeniach Komisji każdorazowo uczestniczył członek Zarządu Pan Andrzej Boratyński bądź Prezes Zarządu Pan Maciej Wróblewski. Pan Boratyński przyjmował wszystkie uwagi komisji i przekazywał je Zarządowi. Zarząd starał się w miarę możliwości realizować wnioski komisji bez zbędnej zwłoki.

IV. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

Ocena działalności Zarządu została przedstawiona w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej.

Ocena Komisji Rewizyjnej jest oceną Rady Nadzorczej.

V. WNIOSKI


Po zapoznaniu się z dokumentami Spółdzielni i Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej oraz ich analizie Rada Nadzorcza wnosi o:

1) Przyjęcie sprawozdania finansowego, składające się z:

- a) Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 3.372.968,19 zł. [słownie: trzy miliony trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt osiem zł 19/100];
- b) Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 224.633,71 zł (słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące sześćset trzydzieści trzy zł 71/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 280.483,07 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy zł 07/100),
- c) Informacji dodatkowej i objaśnień

- 2) Nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) osiągniętą w 2023 roku w wysokości 280.483,07 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy zł 07/100), 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 224.633,71 zł (słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące sześćset trzydzieści trzy zł 71/100).
 - b) Fundusz zasobowy – w kwocie 55.489,36 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć zł 36/100),
- 3) Oznaczyć najwyższą sumę wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2024 roku na bieżącą działalność i remonty, wynikającą z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo finansowego na 2024 r na kwotę 2 200 000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych).
- 4) Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za okres 01.01 – 31.12.2023:
- a) Panu Maciejowi Wróblewskiemu,
 - b) Pani Iwonie Korn,
 - c) Panu Andrzejowi Boratyńskiemu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”:

Jacek Bąk
Przewodniczący Rady Nadzorczej
JACEK BĄK


Sebastian Mirkowski
Sekretarz Rady Nadzorczej


Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2024 r. uchwałą nr 10/2024.

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej SM POLNA z kontroli działalności Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA za rok 2023

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22 maja 2024 roku podjęta została uchwała nr 08/2024 o rozpoczęciu przez Komisję Rewizyjną kontroli działalności Zarządu SM POLNA za rok sprawozdawczy 2023.

Komisja Rewizyjna powołana przez Radę Nadzorczą ze swojego grona składała się z czterech osób:

Pani Agnieszki Plucińskiej – Przewodniczącej

Pani Jagny Łaskiej – członka

Pana Jacka Bąka – członka

Pana Sebastiana Mirkowskiego - członka

W ramach prac przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną poddano kontroli:

- Gospodarkę finansową (wydatki i oszczędności)
- Administrację budynkiem (remonty, przeglądy okresowe)
- Indywidualne sprawy członkowskie

1. Dane ogólne

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w następującym składzie:

- Pan Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu przez cały rok 2023
- Pani Iwona Korn – członek Zarządu przez cały rok 2023
- Pan Andrzej Boratyński – członek Zarządu przez cały rok 2023

Rachunkowość prowadziła pani Halina Szczerba, tak jak w ubiegłych latach (od 2019 r).

Prace porządkowe do 30 czerwca wykonywała pani Halina Gałązka, a od 1 lipca prace te wykonuje pan Krzysztof Marciniak.

2. Analiza działalności finansowej Zarządu za rok 2023.

Analiza została wykonana na podstawie Wykonania Planu Finansowego, Bilansu, Rachunku Zysków i Strat oraz rozmowy z panią księgową.

Omówimy wpływy od Lokali mieszkalnych i użytkowych, następnie omówimy poniesione koszty eksploatacyjne i ogólną sytuację Spółdzielni.

Wszystkie kwoty podawane w Rachunku Zysków i Strat, jak i kwoty podawane w dokumencie „Wykonanie planu gospodarczo finansowego za 2023 r.” są kwotami wynikającymi z wystawionych dokumentów, a nie kwotami z rachunków bankowych i z kasy. Jednocześnie w Rachunku Zysków i Strat są kwoty netto (np. bez VAT), a w Wykonaniu planu gospodarczo finansowego są kwoty brutto.

2.1. Przychody:

- Wpływy od lokali mieszkalnych:

Całkowite wpływy od mieszkańców z tytułu zaliczek i rozliczeń za 2022 rok, zgodnie z Rachunkiem Zysków i Strat (pozycja 1 a) wyniosły **419 167,13 zł.**

Natomiast wpływy wykazane w wykonaniu planu gospodarczo finansowego wyniosły:

- z tytułu zaliczek **387 540,85 zł**, co stanowi 91,66 % planowanej kwoty **422 760,00 zł.**
- z tytułu rozliczenia zaliczek wnoszonych w 2022 roku – **30 996,68 zł.**

Powstaje różnica między kwotami 419 167,13 zł (kwota z bilansu) a 418 537,53 zł (kwota z wpłacanych zaliczek na 2023 rok + rozliczenie zaliczek za 2022 rok) w wysokości 629,60 zł wynika z niuansów księgowości.

- Wpływy od lokali użytkowych:

Całkowite wpływy od lokali użytkowych, zgodnie z Rachunkiem Zysków i Strat (pozycja 1 b – z działalności własnej), wyniosły **891 937,62 zł netto** -, natomiast według Wykonania Planu gospodarczo finansowego (pozycja 2 wpływy od lokali użytkowych) wyniosły brutto **1 028 696,66 zł**.

Zauważmy, że jeśli do kwoty netto **891 937,62 zł** dodamy 23% VAT w wysokości **205 145,65 zł** dostajemy kwotę **1 097 083,27 zł**. Jednak nie zawsze VAT jest 23%, zatem to porównanie jest tylko szacunkowe, dla ilustracji różnicy między netto a brutto.

Kwota wpływów z Lokali użytkowych stanowi również 92% planu, zatem do pełnej kwoty 100% zabrakło **88 544,34 zł** (kwota 100% planu wynosiła **1 117 241,00 zł**). Tu warto zauważyć, że były przerwy w najmie lokali użytkowych w wyniku zakończenia współpracy z SUBWAY i z CASE. Sprawa zadłużeń lokali została dokładniej omówiona w dalszej części sprawozdania.

- Dodatkowe wpływy to odsetki bankowe oraz od lokat, które wyniosły **9771,87 zł** (wg Wykonania planu i Rachunku Zysków i Strat)

łącznie, według Wykonania Planu gospodarczo finansowego przychody w roku 2023 wyniosły **1 521 788,06 zł**, co stanowi 99% planu, jednak w tej kwocie zawierają się kaucje, które będziemy kiedyś zwracać, w wysokości **64 782 zł**. Po odjęciu kaucji otrzymamy sumę **1 457 006,06 zł**.

Dla porównania przytoczmy sumę wpływów z 2013 roku, czyli 10 lat wcześniej. Wynosi ona **1 411 199,42 zł brutto** i wtedy była zupełnie inna sytuacja ekonomiczna. Widzimy, że poziom naszych wpływów jest stabilny mimo różnych zawirowań zewnętrznych.

2.2. Wydatki

łącznie wydatki eksploatacyjne wyniosły **1 362 397,68 zł** (Wykonanie Planu, pozycja F, suma).

Na tę sumę składają się następujące wydatki, wymieniam największe pozycje, od powiedzmy 5% kosztów utrzymania nieruchomości:

- Wydatki poniesione na remonty i modernizacje, które wyniosły **120 464,59 zł** brutto na remonty (Wykonanie Planu pozycja K7), co stanowi 23% planu plus
- **52 712,83 zł** na modernizacje (Wykonanie Planu pozycja K6), co stanowi 53% wykonania planu. Zatem więcej środków zostanie przeniesione na 2024 rok.
- Wydatki poniesione z tytułu opłacenia podatków wyniosły w 2023 roku **210 225,74 zł** i są niższe od planowanych o 5%.
- Wydatki na księgowość wyniosły **79 900 zł**. Obowiązki księgowej od 2019 r. pełni pani Halina Szczerba. Stanowi to 12,23% kosztów utrzymania nieruchomości.
- Wydatki na Administrację wyniosły **87 019,15 zł**. Obowiązki administratora pełniła pani Aleksandra Herman. Stanowi to 13,32 % kosztów utrzymania nieruchomości.
- Wydatki na usługi prawne i na koszty sądowe, w tym prowadzenie sporu z RWE w sprawie bezumownego użytkowania stacji transformatorowej wyniosły **37 677,21 zł**, co daje średni koszt **3 139,00 zł** miesięcznie. Aktualnie, od 6 lutego 2023 r. pani mec. Magdalena Drzewińska przejęła prowadzenie sporu z RWE od kancelarii Battara Bartoszek Kuliński. Kwota **37 677,21 zł** stanowi 5,77% kosztów utrzymania nieruchomości.

- Wydatki na usługi informatyczne, w tym wynagrodzenie inspektora RODO pana prof. Jarosława Felińskiego wyniosły łącznie **33 915,38 zł**, co stanowi 5,19% kosztów utrzymania nieruchomości.
- Wydatki na tzw. koszty ogólne wyniosły **29 360, 39 zł**, co stanowi 4,5 % kosztów utrzymania nieruchomości. Na te koszty składają się usługi telekomunikacyjne, opłaty bankowe i przeglądy okresowe.
- I, na koniec wydatki na wynagrodzenia, które wyniosły **336 944,84 zł**, co stanowi 51,59% kosztów utrzymania nieruchomości.
Na tę kwotę składają się wynagrodzenia dla Zarządu, dla Rady Nadzorczej i dla Gospodarza domu. łącznie dla 8 osób.

Pozostałych kosztów działalności SM Polna, jako znacznie mniejszych - nie wyliczamy. łącznie, wydatki w roku 2023 w wysokości **1 362 397,68 zł** stanowią 96% Wykonania Planu. Czy to dużo, czy to mało?

Konsekwentnie, dla porównania wydatki z okresu 10 lat wcześniej, czyli z 2013 roku wyniosły **1 302 532,40 zł**, są zatem o 60 tysięcy mniejsze. Ceny też były wtedy znacznie mniejsze, co wszyscy pamiętamy.

3. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Kwota brutto, jaką Spółdzielnia miała do swojej dyspozycji w roku 2023 wyniosła - razem ze środkami z zeszłych lat - **1 643 631,14 zł**, co stanowi 99% wykonania planu. Kwota brutto, jaką Spółdzielnia miała do swojej dyspozycji w roku 2022, czyli rok wcześniej wyniosła - razem ze środkami z zeszłych lat - **1 902 119,96 zł**, jest więc o **258 488,82 zł** większa. Dlaczego zatem kwota z 2023 jest mniejsza niż rok wcześniej?

Otóż w Wykonaniu Planu na stronie 4 jest zestawienie tych środków, które przenosimy na rok 2024. I w tym zestawieniu otrzymujemy wynik **1 643 631,14 zł** po odjęciu pozycji rozliczeń międzyokresowych w wysokości **225 928,53 zł**.

Jeśli nie odejmować by tej pozycji suma środków jaką Spółdzielnia miała do swojej dyspozycji w roku 2023 wyniosła by **1 869 559, 67 zł**. To jest kwota porównywalna do tej o rok wcześniejszej, bo jest o **32 560,29 zł** mniejsza niż ta o rok wcześniejsza. Zatem odpowiedź dlaczego Spółdzielnia przynosi na 2024 rok kwotę o **258 488,82 zł** mniejszą niż rok wcześniej jest zawarta przede wszystkim w rozliczeniach międzyokresowych i tym co się na te rozliczenia składa. Po odjęciu od kwoty **258 488,82 zł** kwoty rozliczeń międzyokresowych **225 928,53 zł** otrzymujemy różnicę **32 560,29 zł**.

Rozliczenia międzyokresowe to jest kwota, którą Spółdzielnia spodziewa się odzyskać. Na tę kwotę składają się zadłużenia, głównie zadłużenia od lokali użytkowych, które powstały stosunkowo niedawno. Łącznie jest to **185 219,86 zł**.

W tym, zadłużenie SUBWAY (firma SVVE Poland sp. z o.o) wynosi **59 691,87 zł**, a zadłużenie kawiarni COFFEE AND SOMETHING MORE (firma pani Amelii Magun) wynosi **62 095,78 zł**. Ponadto mamy zadłużenie z dawnych lat pracowni intrologatorskiej BOSMAN, które aktualnie wynosi **2 006,54 zł**. To zadłużenie maleje powoli, przez 10 lat zmalało o **1 340, 26 zł** (zadłużenie Bosmana na koniec roku 2013 wyniosło **3 346,80 zł**). Zadłużenie to jest ściągane przez Komornika Sądowego, który za tę czynność pobiera także swoje honorarium.

Jeżeli od kwoty zadłużenia lokali użytkowych **185 219,86 zł** odejmiemy wyliczone wyżej zadłużenia **59 691,87 zł, 62 095,78 zł i 2 006,54 zł** otrzymamy różnicę **61 425,67 zł**.

Różnicę między kwotą rozliczeń międzyokresowych **225 928,53 zł**, a zadłużeniem lokali użytkowych **185 219,86 zł** wynosi **40 708, 67 zł**.

Obie te kwoty **61 425,67 zł i 40 708, 67 zł** stanowią lokalne zadłużenia działających lokali użytkowych, konkretnie SALONU WINA i BOGACTWA NATURY. Częściowo te zadłużenia są już uregulowane i nie stanowią zagrożenia dla Spółdzielni.

Dobrze, że przy obecnej, coraz trudniejszej dla przedsiębiorców sytuacji ogólnej wszystkie lokale użytkowe są wynajęte i pracują dla Spółdzielni. Rozumiemy, że niedługo także lokal nr 2, gdzie był przeprowadzany remont, będzie wynajęty w formie najmu okazjonalnego i będzie również przynosił Spółdzielni środki z najmu.

Warto podkreślić fakt, że dzięki lokalom użytkowym nasze czynsze są relatywnie niewielkie. Jeżeli chodzi o lokale mieszkalne, to wpływy z czynszów nie pokrywają ponoszonych kosztów. W roku 2023 deficyt w rozliczeniu lokali mieszkalnych wyniósł **224 633,71 zł**. Z kolei jeśli chodzi o lokale użytkowe, to wynik tej działalności gospodarczej, po opodatkowaniu wyniósł **280 483,07 zł**. I, z tej kwoty, dzięki decyzji Walnego Zgromadzenia Członków został pokryty deficyt w rozliczeniu lokali mieszkalnych właśnie w kwocie **224 633,71 zł**. Pozostała część zysku Spółdzielni w wysokości **55 849,36 zł** jest przeniesiona na rok 2024. Zatem, zysk Spółdzielni prawie w całości wspiera nasze czynsze.

Na koniec, chcielibyśmy zauważyć, że na przestrzeni lat kwota, jaką Spółdzielnia może dysponować stopniowo maleje. W roku 2013 czyli 10 lat temu było to **2 mln 441 tys.**, w roku 2023 jest to **1 mln 613 tys.** plus rozliczenia międzyokresowe, czyli głównie długi do odzyskania. Wszyscy mamy świadomość, że był Covid i że jest wojna na Ukrainie, której koszty w jakiś sposób również ponosimy. Sytuacja przedsiębiorców, czyli głównych dostawców środków do Spółdzielni jest coraz trudniejsza, ceny rosną, podatki rosną, znaczenie oszczędności maleje w wyniku inflacji i nie jest jeszcze ustalony stabilny stan w ekonomii.

Mamy również świadomość, że Zarząd dokłada starań, żeby nasze środki były na lokalach i przynosiły dodatkowe wpływy. W roku 2023 wyniosły one **9 777,08 zł**

(Rachunek Zysków i Strat pozycja F), co przy niskim oprocentowaniu lokat jest pewnym sukcesem.

Zauważmy jednocześnie, że Spółdzielnia w ostatnich latach miała nadwyżki finansowe, i nadwyżki te przeznaczano na pokrycie niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i na Fundusz Zasobowy:

- w roku 2022 przeniesiono na Fundusz Zasobowy na następny rok **167 044,56 zł**
(uchwała nr 18 WZ)

- w roku 2021 przeniesiono na Fundusz Zasobowy na następny rok **69 096,84 zł**
(uchwała nr 17 WZ)

- w roku 2020 przeniesiono na Fundusz Zasobowy na następny rok **143 133,39 zł**
(uchwała nr 16 WZ)

a zatem zmniejszenie kwoty do dyspozycji Spółdzielni nastąpiło we wcześniejszych latach, głównie na skutek remontów i modernizacji.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok, rachunek zysków i strat, informację dodatkową do sprawozdania oraz plan finansowy na 2024 rok zostały przez Zarząd SM Polna przyjęte 19 marca 2024. Deklaracja podatkowa CIT-8 za rok 2023 została przekazana do Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście 26 marca 2024.

4. Wykonanie planu na rok 2023.

Wydatki poniesione na remonty były niższe od planowanych o 76%, zatem na rok 2024 przeniesiono kwotę 857 451,81 zł zamiast planowanych 472 916,40 zł.

Wydano 120 464,59 zł głównie na modernizację monitoringu, wykonanie części projektowej remontu elewacji i balkonów części niskiej budynku i na remont kanalizacji.

W pozostałych punktach planu, wykonanie planu jest na poziomie ok. 90%, co dobrze świadczy o pracy Zarządu.

Środki własne zgromadzone przez spółdzielnię pozwalają na dalsze remonty.

Natomiast sprawa TRAFO tzn. spór z RWE w sprawie bezumownego użytkowania stacji transformatorowej - sprawa jest w dalszym ciągu w toku. SM POLNA przekazała prowadzenie sporu mec. Magdalenie Drzewińskiej, która zapoznaje się z dokumentami sprawy.

5. Plan finansowy na rok 2024

Plan finansowy sporządzono wg potrzeb oraz środków finansowych SM POLNA.

Na remonty zaplanowano kwotę **480 000,00 zł** na remonty, przy Saldzie początkowym **857 457,81 zł**. Główny remont to kontynuacja remontu elewacji części niskiej budynku.

Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości zaplanowano na poziomie **727 850,00 zł**, co jest kwotą większą o **74 789,04 zł** niż koszt **653 060,96 zł** poniesiony w roku 2023. W tej kwocie mieszczą się m.in.:

- wynagrodzenie dla Administratora, które zostało zwiększone do kwoty **90 000 zł**, w zeszłym roku była to kwota **87 019,15 zł**.
- wynagrodzenie dla Księgowości, które zostało zwiększone do kwoty **95 500 zł**, w zeszłym roku kwota zrealizowana wyniosła **79 900 zł** i była wyższa od zaplanowanej o **8400 zł**.
- wynagrodzenia za usługi informatyczne, pracę inspektora RODO i obsługę prawną oszacowano na **58 800 zł**, w zeszłym roku była to kwota **33 915,38 zł**.
- koszty ogólne, które oszacowano na **33 350 zł**, w zeszłym roku była to kwota **29 360,39 zł**.
- wynagrodzenia Zarządu, które zwiększono nieznacznie do **224 400 zł**, w zeszłym roku koszty zaplanowane były podobne, wynosiły **222 000 zł**, a koszty zrealizowane były niższe i wyniosły **215 897,49 zł**.

- Wydatki z tytułu podatków, które oszacowano na poziomie **169 531,00 zł**, w tym podatek VAT **120 000 zł**, podczas gdy w zeszłym roku była to kwota **161 645 zł** na podatek VAT, a na podatki łącznie **210 225,74 zł**.

- koszty dotyczące mediów tzn. na energię ciepłą, wodę, ścieki i wywóz nieczystości, które oceniono na **464 126,00 zł**. W zeszłym roku było to **471 758,43 zł**.

Przewidziano większe kwoty na księgowość, wykonanie bilansu, ZUS pracodawcy, telefon, środki czystości, opłaty bankowe, materiały do konserwacji.

Co do zasadności oraz wysokości kwot planowanych na rok 2024 przedstawionych w planie finansowym Komisja Rewizyjna nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

6. Remonty i przeglądy okresowe

W 2023 roku nie było dużych remontów. Zrealizowano modernizację monitoringu oraz zlikwidowano awarii hydroforów, wymieniając pompy na nowe. Wykonano także projekt remontu elewacji części niskiej budynku. Przeglądy okresowe były wykonywane zgodnie z przewidzianym przez prawo harmonogramem.

7. Sprawy członkowskie

W Spółdzielni jest 81 lokali i obecnie Spółdzielnia zrzesza 77 członków. Z rejestru członków Spółdzielni w związku ze śmiercią, wykreślono w 2023 roku 5 osób i w związku ze zbyciem lokalu 2 osoby.

W roku 2023 przyjęto 6 nowych członków.

Rejestr członków jest prowadzony na bieżąco.

8. Zaległości czynszowe mieszkańców

Zadłużenie lokali mieszkalnych na koniec 2023 roku wynosiło **28 851,28 zł**.

Na powyższe zadłużenie przeważnie składają się zadłużenia jednomiesięczne /dwumiesięczne. Na tle innych spółdzielni mieszkaniowych zadłużenia mieszkańców nie są duże. Jednocześnie są także wpłaty wniesione z wyprzedzeniem w wysokości

24 633,50 zł. Zarząd na bieżąco monitoruje stan zadłużeń. Komisja Rewizyjna uważa, że Zarząd powinien starać się zniechęcać mieszkańców do podobnych praktyk opóźnień we wnoszeniu czynszów.

9. Ogólna działalność zarządu. Protokoły spotkań zarządu są prowadzone na bieżąco, zebrania zarządu odbywają się regularnie i Zarząd na bieżąco zajmuje się wszelkimi sprawami dotyczącymi funkcjonowania spółdzielni. Podczas zebrań Rady Nadzorczej Zarząd udziela stosownych wyjaśnień.

10. Wnioski

Po zapoznaniu się i przeanalizowaniu dokumentów SM POLNA za rok 2023 i planu gospodarczo finansowego na 2024 rok Komisja Rewizyjna wnosi o:

- przyjęcie bilansu i sprawozdania finansowego za rok 2023,
- przyjęcie najwyższej sumy zobowiązań (wydatków), jaką Spółdzielnia może zaciągać na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo finansowych na 2024 rok na kwotę 2 200 000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych),
- udzielenie absolutorium za rok 2023 członkom Zarządu SM POLNA

Przewodniczący Rady Nadzorczej

JACEK BĄK



.....
Jacek Bąk

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....
Sebastian Mirkowski

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2024 r. uchwałą 10/2024.

Protokół z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w Warszawie za lata 2020-2022 . (List polustracyjny)

Protokół z lustracji pełnej wraz z załącznikami jest oddzielnym dokumentem wyłożonym do wglądu w biurze spółdzielni. Jest on dostępny na stronie internetowej spółdzielni pod adresem:

<https://www.polna54.pl/sprawozdania/lustracja-20-22.html>



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 09.09.2023 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

ul. Polna 54/1
00-644 Warszawa

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”

Wpłynęło dnia 11.09.2023.
L. Dz. 341/P/2023

A. Horzma

LD-52/ 88. /2023/AC

Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również „ups”) oraz w wyniku umowy nr 50/22/2023 (później aneksowanej) zawartej w dniu 10 maja 2023 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „POLNA” z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej Spółdzielnią) - przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach złożonych między innymi przez Prezes Zarządu i Administratora Spółdzielni.

Ustalenia z lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z poniższymi wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłaciła składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Z poprzedniej lustracji nie zrealizowano jednego wniosku polustracyjnego i w związku z tym został on uwzględniony w punkcie pierwszym bieżących wniosków polustracyjnych.

Na podstawie ustaleń lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Zrealizować wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji, tj.: *Doprowadzić do pełnej zgodności treść Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.*

2. Przestrzegać art. 38 § 1 pkt. 3 ups w zakresie podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni.
3. Przestrzegać przepisy Rozporządzenie Ministra rodziny, pracy i polityki społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.
4. Rozważyć uaktualnienie sumy ubezpieczenia budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego ogłaszanych przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ups wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ups, winno podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 93 § 1b ups, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki

**Projekty uchwał do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.**

UCHWAŁA Nr 1/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2023**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 r stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 2/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA”
za rok obrotowy 2023**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2023 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 3.372.968,19 zł. [słownie: trzy miliony trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt osiem zł 19/100];
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 224.633,71 zł (słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące sześćset trzydzieści trzy zł 71/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 280.483,07 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy zł 07/100),
- Informacji dodatkowej i objaśnień stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 3/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
za 2023 rok**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2023 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 4/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Andrzeja Boratyńskiego jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Andrzejowi Boratyńskiemu absolutorium za okres 01.01.2023 – 31.12.2023.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 5/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pani Iwony Korn jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Pani Iwonie Korn absolutorium za okres 01.01.2023 – 31.12.2023:

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 6/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2023 – 31.12.2023**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Macieja Wróblewskiego jako Prezesa Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Maciejowi Wróblewskiemu absolutorium za okres 01.01.2023 – 31.12.2023.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 7/2024

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) osiągniętą w 2023 roku w wysokości 280.483,07 (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy zł 07/100), 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 224.633,71 zł (słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące sześćset trzydzieści trzy zł 71/100).
- b) Fundusz zasobowy – w kwocie 55.489,36 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć zł 36/100),

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 8/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2024 roku na bieżącą działalność i remonty.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 7 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 8 i 8a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Oznaczyć najwyższą sumę wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2024 roku na bieżącą działalność i remonty, wynikającą z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo finansowego na 2024 r na kwotę 2 200 000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 9/2024

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni w okresie 01-01-2020 – 31-12-2022.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2c Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć do realizacji wnioski przedstawione w protokole polustracyjnym Krajowej Rady Spółdzielczej opracowane na podstawie protokołu z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” w Warszawie za okres 01-01-2020 – 31-12-2022.

§ 2.

Wykonanie przyjętych do realizacji wniosków powierzyć odpowiednim organom statutowym spółdzielni stosownie do ich kompetencji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 10/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

w sprawie dostosowania treści § 41 Statutu S.M. Polna do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 12 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zmienić Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” poprzez przyjęcie nowej treści § 41, według brzmienia załącznika numer 1, który stanowią integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Treść § 41 Statutu stanowiąca załączniki numer 1 do niniejszej uchwały zastąpi dotychczasową treść § 41 Statutu oraz będzie obowiązywała od dnia ujawnienia zmiany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmiany § 41 Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

**Załącznik nr 1 do uchwały nr 10/2024 WZCS z dnia 11-go września 2024 r.
Nowa treść § 41 Statutu SM „Polna”**

§ 41

1. Rada Nadzorcza składa się z minimum 3 (trzech) i maksymalnie 5 (pięciu) członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 (trzy) lata i kończy się z chwilą rozpoczęcia obrad Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kadencji.
6. W trakcie kadencji Rady Nadzorczej mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w przypadku:
 - a) ustania członkostwa w Spółdzielni, z datą ustania członkostwa,
 - b) złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej funkcji, z chwilą rozpoczęcia obrad Walnego Zgromadzenia na którym członek Rady Nadzorczej potwierdzi rezygnację z pełnionej funkcji.

Zamiar rezygnacji z pełnionej funkcji członek Rady Nadzorczej składa Zarządowi i prezydium Rady Nadzorczej na co najmniej 15 (piętnaście) dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia na którym członek Rady Nadzorczej potwierdzi rezygnację z pełnionej funkcji.
 - c) odwołania ze składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie.
 - d) nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej.
7. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 6, na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

UCHWAŁA Nr 11/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

**w sprawie dostosowania treści Regulaminu Rady Nadzorczej do aktualnie
obowiązujących przepisów prawa.**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 3 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zmienić Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” poprzez przyjęcie nowej treści tekstu jednolitego, według brzmienia załącznika numer 1, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Załącznik nr 1 do uchwały nr 11/2024 WZCS z dnia 11-go września 2024 r.

Tekst jednolity Regulaminu

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

§ 1

Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą” działa na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208. z późn. zm.), statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ POLNA ” w szczególności § 41 – 47, oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Przewodniczący Rady, jego zastępca i sekretarz stanowią Prezydium Rady.
2. Do obowiązków Prezydium Rady należy w szczególności opracowywanie projektów uchwał i innych materiałów, które mają być przedmiotem obrad, ustalenie porządku obrad i wyznaczanie terminów posiedzeń.

§ 3

1. Porządek obrad każdego posiedzenia Rady powinien między innymi przewidywać:
 - 1.1 przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia,
 - 1.2 wykaz spraw przewidzianych do rozpatrzenia na posiedzeniu,
 - 1.3 sprawy wniesione.
2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem obrad doręcza się pisemnie lub drogą elektroniczną (e-mail) członkom Rady, Zarządowi i zaproszonym osobom przynajmniej na **3 (trzy) dni** przed wyznaczonym terminem.

Do zawiadomienia w miarę możliwości powinny być dołączone projekty uchwał i inne materiały dotyczące spraw, które mają być rozpatrywane przez Radę.
3. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca-rozpatrzenia odwołania od uchwały Zarządu w sprawach członkowskich lub wynikających ze stosunku członkostwa o czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zainteresowanego członka Spółdzielni lub kandydata na członka spółdzielni zawiadamia pisemnie Zarząd, co najmniej na **7 (siedem) dni** przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie zainteresowanego do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia, nie przybędzie na posiedzenie Rady i nie dostarczy usprawiedliwienia swojej nieobecności, Rada może rozpatrzeć sprawę bez jego udziału.
4. Każdy członek Rady może zgłosić przewodniczącemu wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad najbliższego posiedzenia, podobne prawo przysługuje Zarządowi Spółdzielni, łącznie z prawem wnioskowania o zmianę porządku obrad.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca (w razie nieobecności Przewodniczącego) co najmniej raz na kwartał.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane ponadto na wniosek członka Prezydium Rady Nadzorczej, 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 4

1. W posiedzeniach Rady mogą brać udział z głosem doradczym:
 - a. członkowie Zarządu,
 - b. zaproszeni członkowie spółdzielni
 - c. inne osoby zaproszone na posiedzenie Rady.
2. Rada może wyłączyć jawność obrad.

§ 5

1. Członek Rady, który nie może brać udziału w posiedzeniu, jest obowiązany usprawiedliwić swoją nieobecność.
2. W razie trzykrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniach, Rada może wystąpić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o odwołanie go ze swojego składu.

§ 6

1. Posiedzenie prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca.
2. Przewodniczący stwierdza prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
3. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu wyjaśnień przedstawicieli Zarządu oraz dodatkowych opinii, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się.

Za zgoda obecnych, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

4. W sprawach formalnych, przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania.
5. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie, przewodniczący może zarządzić złożenie wniosków lub oświadczeń na piśmie.

§ 7

1. Po zakończeniu dyskusji, jeżeli temat wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie, wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Uchwały Rady są wpisywane do księgi uchwał, którą prowadzi sekretarz Rady,
3. Członek Rady nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 8

1. Rada podejmuje uchwały większością głosów za lub przeciw, przy obecności co najmniej trzech członków jej składu.
2. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Zarządu, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie członka Rady obecnego na jej posiedzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach

§ 9

1. Z posiedzeń Rady sporządza się protokół. Protokoły podpisuje przynajmniej dwóch członków prezydium.
2. Uchwały Rady w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Za właściwe przechowywanie protokołów i dokumentów związanych z działalnością Rady odpowiada prezydium Rady.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Wykaz zmian w REGULAMINIE Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

1. Zmiana w § 1.

Aktualizacja numerów dzienników ustaw

(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208. z późn. zm.)

2. Zmiana w § 2 pkt 2.

Zmiana zwrotu „które **mogą** być przedmiotem obrad” na „które **mają** być przedmiotem obrad”.

3. Zmiana w § 3 pkt 2.

Akapit 1. – Dodano możliwość powiadamiania o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej drogą elektroniczną (e-mail), rozszerzono zakres osób, które należą powiadomić o Zarząd i zaproszone osoby oraz skrócono termin na powiadomienie z 5-ciu do 3-ech dni.

*„Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem obrad doręcza się pisemnie lub drogą elektroniczną (e-mail) członkom Rady, Zarządowi i zaproszonym osobom przynajmniej na **3 (trzy) dni** przed wyznaczonym terminem.”*

Akapit 2. – Zmiana zwrotu „które **mogą** być rozpatrywane” na „które **mają** być rozpatrywane”

4. Zmiana w § 3 pkt 3.

Usunięto zapisy mówiące o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków.

Według obowiązujących przepisów prawa nie ma podstaw prawnych do wykluczania członków, zaś wykreślanie z rejestru odbywa się w sytuacjach ściśle określony jak śmierć członka, jego rezygnacja (w przypadku lokali o statusie odrębnej własności) albo w przypadku zbycia praw do lokalu. Żadna z powyższych sytuacji nie daje jednak prawa RN do decydowania o wykreśleniu, ten fakt następuje z mocy prawa i jedynie jest potwierdzany przez Zarząd, a tym bardziej nie powoduje wszczęcia procedury przez RN związanej z wykreśleniem jak np.. Zawiadamianie członka o wykreśleniu.

Dodano zapis odnoszący się do rozpatrywania przez Radę Nadzorczą odwołania od uchwały Zarządu w sprawach członkowskich lub wynikających ze stosunku członkostwa.

*„Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca rozpatrzenia odwołania od uchwały Zarządu w sprawach członkowskich lub wynikających ze stosunku członkostwa to o czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zainteresowanego członka Spółdzielni lub kandydata na członka spółdzielni zawiadamia pisemnie Zarząd, co najmniej na **7 (siedem) dni** przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie zainteresowanego do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia, nie przybędzie na posiedzenie Rady i nie dostarczy usprawiedliwienia swojej nieobecności, Rada może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.”*

5. Dodanie w § 3 pkt 5 i 6.

Dodano zapisy na podstawie Par. 45 ust. 1 i Statutu spółdzielni.

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca (w razie nieobecności Przewodniczącego) co najmniej raz na kwartał.

6. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane ponadto na wniosek członka Prezydium Rady Nadzorczej, 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

6. Zmiana w § 4.

Doprecyzowanie zapisu o udziale członków zarządu, zaproszonych osób oraz członków spółdzielni w posiedzeniach Rady.

1. W posiedzeniach Rady mogą brać udział z głosem doradczym:

- a) członkowie Zarządu,*
- b) zaproszeni członkowie spółdzielni*
- c) inne osoby zaproszone na posiedzenie Rady.*

2. Rada może wyłączyć jawność obrad.

7. Zmiana w § 9 pkt 1.

Doprecyzowanie zapisu o członkach Rady umocowanych do podpisywania protokołu z posiedzeń Rady. W przypadku gdy w posiedzeniu nie bierze udziału sekretarz Rady jego obowiązki przejmuje członek prezydium.

Z posiedzeń Rady sporządza się protokół. Protokoły podpisuje przynajmniej dwóch członków prezydium.

UCHWAŁA Nr 12/2024

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 11-go września 2024 r.**

w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencje 2023 - 2026.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz § 34 ust. 1 pkt. 4 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Do Rady Nadzorczej na kadencje 2023 – 2026 wybrać:

1. _____.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia