



**MATERIAŁY (SPRAWOZDANIA I PROJEKTY UCHWAŁ)
NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „POLNA”
ZWOŁANE NA DZIEŃ 30-go CZERWCA 2025 ROKU.**

Zaktualizowane 16.06.2025 r.

Spis dokumentów

1. Uchwała nr 08/2025 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 7-go maja 2025 r. w sprawie zwołania sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków SM Polna.	5
2. Treść zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” dostarczona członkom SM Polna oraz umieszczona na tablicach ogłoszeń i na stronie www Spółdzielni.	8
3. Informacje prawne i pouczenia.....	11
4. Uchwała nr 09/2025 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 16-go czerwca 2025 r. w sprawie zaktualizowania porządku obrad sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków SM Polna.....	13
5. Treść zawiadomienia o zaktualizowaniu porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” dostarczona członkom SM Polna oraz umieszczona na tablicach ogłoszeń.	16
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok.....	19
7. Plan Gospodarczo-Finansowy na 2025 rok.	30
8. Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2024 rok.....	51
9. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2024.	71
10. Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok.....	80
11. List polustracyjny z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w Warszawie za lata 2020-2022.....	99
12. Projekty uchwał do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.	102

**Uchwała nr 08/2025 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” z dnia 7-go maja 2025 r. w sprawie zwołania
sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia Członków
SM Polna.**

Uchwała nr 08/2025
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z dnia 07-go maja 2025 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 30 czerwca (poniedziałek) 2025 r. 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 oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
4. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2024 roku.
7. Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2025 rok.
8. Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
9. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku.
10. Dyskusja nad punktami 6 do 9.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a. zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2024 roku (uchwała 1/2025).
 - b. zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2024 rok (uchwała 2/2025),
 - c. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok (uchwała 3/2025),
 - d. udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 4/2025),
 - e. udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 5/2025),
 - f. udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 6/2025),
 - g. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2024 rok (uchwała 7/2025),
12. Informacja o realizacji wniosków po lustracyjnych oraz zgłoszonych na WZC odbytym w dniu 11.09.2024.

13. Odczytanie listy pełnomocnictw.
14. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
15. Zamknięcie obrad.

§ 2

Materiały (sprawozdania za 2024 rok Zarządu, Rady Nadzorczej i finansowe oraz plan gospodarczo finansowy na 2025 rok) udostępnić dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni i umieścić na stronie internetowej spółdzielni od dnia **16-go czerwca 2025 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 01.10.2023.

§ 4

Projekty uchwał wyłożyć dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieścić na stronie internetowej spółdzielni począwszy od dnia **16-go czerwca 2025 r.**

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” dostarczona członkom SM Polna
oraz umieszczona na tablicach ogłoszeń i na stronie www
Spółdzielni.**



Warszawa, dn. 28 maja 2025 r.

ZAWIADOMIENIE o zwołaniu
Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna”
na dzień 30 czerwca (poniedziałek) 2025 roku godzina 19:00

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 30 czerwca (poniedziałek) 2025 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 oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2024 roku.
- 7) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2025 rok.
- 8) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- 9) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku.
- 10) Dyskusja nad punktami 6 do 9.
- 11) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2024 roku (uchwała 1/2025).
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2024 rok (uchwała 2/2025),
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok (uchwała 3/2025),
 - d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 4/2025),



- e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 5/2025),
- f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 6/2025),
- g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2024 rok (uchwała 7/2025),
- 12) Informacja o realizacji wniosków po lustracyjnych oraz zgłoszonych na WZC odbytym w dniu 11.09.2024.
- 13) Odczytanie listy pełnomocnictw.
- 14) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
- 15) Zamknięcie obrad.

Materiały (*sprawozdania za 2024 rok Zarządu, Rady Nadzorczej i finansowe oraz plan gospodarczo finansowy na 2025 rok*), w celu umożliwienia zapoznania się członkom spółdzielni z tymi dokumentami zgodnie z par. 36 ust. 1 Statutu SM Polna, będą wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni i dostępne na stronie internetowej spółdzielni od dnia **14-go czerwca 2025 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 01.10.2023.

Projekty uchwał będą wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej spółdzielni począwszy od dnia **14-go czerwca 2025 r.**

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

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

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

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰

Informacje prawne i pouczenia.

POUCZENIE
do przekazania przez Przewodniczącą 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 lub kopiowania dokumentów 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”.

**Uchwała nr 09/2025 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” z dnia 16-go czerwca 2025 r. w sprawie zaktualizowania
porządku obrad sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia
Członków SM Polna**

Uchwała nr 09/2025
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z dnia 16-go czerwca 2025 r.

W sprawie: zaktualizowania porządku obrad 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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie par. 36 ust 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”, na skutek zgłoszonych przez członków spółdzielni projektów uchwał i żądań, postanawia zaktualizować porządek obrad zwołanego na dzień 30 czerwca (poniedziałek) 2025 roku godzina 19:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”.

Zaktualizowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” zwołanego na dzień 30 czerwca 2025 roku godzina 19:00 uwzględniający żądania złożone w trybie par. 36 ust. 2 Statutu SM Polna.

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora.
- 3) Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) **Przedstawienie wniosku o przyjęcie protokołu z WZC odbytego w dniu 12-tym czerwca 2023 r. – punkt dodany na żądanie członków SM Polna**
- 7) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2024 roku.
- 8) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2025 rok.
- 9) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- 10) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku.
- 11) **Zmiana zapisów par. 41 ap. 1 Statutu SM Polna (wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej) – punkt dodany na żądanie członków SM Polna.**
- 12) Dyskusja nad punktami 7 do 11.
- 13) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2024 roku (uchwała 1/2025).
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2024 rok (uchwała 2/2025),
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok (uchwała 3/2025),
 - d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 4/2025),
 - e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 5/2025),

- f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 6/2025),
 - g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2024 rok (uchwała 7/2025),
 - h) zmiany zapisów par. 41 ap. 1 Statutu SM Polna (uchwała 8/2025)
- 14) Informacja o realizacji wniosków po lustracyjnych oraz zgłoszonych na WZC odbytych w dniu 11.09.2024.
 - 15) Odczytanie listy pełnomocnictw.
 - 16) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
 - 17) Zamknięcie obrad.

§ 2

Materiały na Walne Zgromadzenie Członków SM uzupełnić o treść wniosku i projekty uchwał wraz z załącznikami jakie zostały złożone do Zarządu w dniu 13-go czerwca 2025 r.

§ 3

Zaktualizowany porządek obrad oraz projekty uchwał przygotowane przez Zarząd pod względem formalnym na podstawie par. 36 ust. 5 Statutu SM Polna, które będą przedmiotem obrad dostarczyć członkom spółdzielni w terminie do 20-go czerwca 2025 r.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia



.....
Maciej Wróblewski
Prezes Zarządu



.....
Iwona Korn
Członek Zarządu



.....
Andrzej Boratyński
Członek Zarządu

**Treść zawiadomienia o zaktualizowaniu porządku obrad
Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” dostarczona
członkom SM Polna oraz umieszczona na tablicach ogłoszeń.**



Warszawa 2025-06-16

ZAWIADOMIENIE
o zmianie porządku Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna”
zwołanego na 30 czerwca 2025 r godzina 19:00
na skutek zgłoszonych projektów uchwał i żądań.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie par. 36 ust 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” zawiadamia, że na skutek zgłoszonych przez członków spółdzielni projektów uchwał i żądań został zmieniony porządek obrad zwołanego na dzień 30 czerwca (poniedziałek) 2025 roku godzina 19:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”.

Zaktualizowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” zwołanego na dzień 30 czerwca 2025 roku godzina 19:00 uwzględniający żądania złożone w trybie par. 36 ust. 2 Statutu SM Polna.

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora.
- 3) Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) **Przedstawienie wniosku o przyjęcie protokołu z WZC odbytego w dniu 12-tym czerwca 2023 r. – punkt dodany na żądanie członków SM Polna**
- 7) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2024 roku.
- 8) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2025 rok.
- 9) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
- 10) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku.
- 11) **Zmiana zapisów par. 41 ap. 1 Statutu SM Polna (wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej) – punkt dodany na żądanie członków SM Polna.**
- 12) Dyskusja nad punktami 7 do 11.
- 13) Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2024 roku (uchwała 1/2025).
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2024 rok (uchwała 2/2025),
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok (uchwała 3/2025),

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

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

Zarząd: środa 18⁰⁰ -19⁰⁰



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

- d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 4/2025),
- e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 5/2025),
- f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (uchwała 6/2025),
- g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2024 rok (uchwała 7/2025),

h) zmiany zapisów par. 41 ap. 1 Statutu SM Polna (uchwała 8/2025)

- 14) Informacja o realizacji wniosków po lustracyjnych oraz zgłoszonych na WZC odbyłym w dniu 11.09.2024.
- 15) Odczytanie listy pełnomocnictw.
- 16) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
- 17) Zamknięcie obrad.

Projekty uchwał przygotowane przez Zarząd pod względem formalnym na podstawie par. 36 ust. 5 Statutu SM Polna, które będą przedmiotem obrad są dostępne w biurze spółdzielni oraz na stronie www spółdzielni.

Zarząd SM POLNA

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

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2024 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2024

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.

W okresie objętym sprawozdaniem posiedzenia Zarządu odbywały się w każdy poniedziałek na których podjęto 17 uchwał. Natomiast dyżury członków Zarządu odbywały się w każdą środę. Na posiedzeniach i dyżurach były omawiane bieżące sprawy spółdzielni, sprawy finansowe oraz członkowskie.

2. ADMINISTRACJA

- ALHER, Aleksandra Herman – do 31-07-2024,
- Wojciech Kopka – od 01-08-2024.

3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej pełniła 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. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska,
2. Ochrona danych osobowych RODO –Profesor Jarosław Feliński,
3. Stacja Trafo oraz windykacja należności od najemców lokali użytkowych – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska.

5. GOSPODARZ DOMU

Obowiązki gospodarza domu w 2024 roku wykonywała firma: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.



SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2024 r., Spółdzielnia zrzeszała 78 członków.

W 2024 r. został nie został wyodrębniony/uwłaszczony żaden lokal. W sumie na 31 grudnia 2024 roku mieliśmy 50 wyodrębnionych lokali.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2024 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2024 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2023 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2024 zostało przyjęte przez Zarząd 26 lutego 2025 roku uchwałą Zarządu nr 05/2025
- c) Projekt Planu Gospodarczo Finansowego na rok 2025 (uchwała Zarządu nr 06/2025) został przyjęty przez Zarząd 05 marca 2025 roku i przekazany do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Plan Gospodarczo finansowy na 2025 rok został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/2025 z dnia 11 marca 2025 roku.
- d) Ewidencja księgowa 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 2024 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 204.638,34 zł (w 2023 roku było to 280.483,07 zł). Wypracowany zysk netto za rok 2024 proponujemy przeznaczyć w całości na pokrycie niedoboru GZM za rok 2024 dla członków spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania.

Na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo finansowego na 2024 rok koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych, energii elektrycznej części wspólnej oraz eksploatacji dźwigów zostały zaliczone do kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości.

Dzięki temu możliwe było zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości o 1,50 zł/m² lokalu miesięcznie czyli do wysokości 4,50 zł/m² lokalu miesięcznie.

1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych z tytułu zaliczek wnoszone w 2024 r. wyniosły 425.312,72 PLN brutto. Łączne wpływy bilansowe, uwzględniające rozliczenie zaliczek za 2023 rok i wydatki pokrywane z funduszy, wyniosły 451.379,12 PLN.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 27.487,97 PLN. W 10 przypadkach zaległość w opłatach przekracza 3 krotność opłaty miesięcznej. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.



3. Nadpłaty z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 28.264,59 PLN.

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

2. LOKALE UŻYTKOWE

Ze względu na sytuację ekonomiczną w kraju oraz trwająca wojna w Ukrainie Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, w celu utrzymania najemców lokali użytkowych, w niektórych przypadkach zrezygnował z waloryzacji czynszów najmu.

Z końcem 2023 roku rozwiązano umowę najmu lokalu LU2A z firmą „Coffee and something else Amelia Magun”. Po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w marcu 2024 r. podpisano umowę najmu na ten lokal z firmą **Niigata Onigiri Katarzyna Orzeł-Izdebska**.

1. Wpływy ewidencjonowane z tytułu najmu lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP, w 2024 r. wyniosły 987.198,14 PLN/brutto (co stanowi 90,3% planowanych na 2024 rok wpływów). Przychód bilansowy z działalności gospodarczej za rok 2024 zamknął się kwotą 800.836,32 PLN/netto.
2. Całkowite zadłużenie na dzień 31 grudnia 2024 r. z tytułu najmu lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych, uwzględniające zadłużenia z lat poprzednich, wynosiło 172.332,14 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, firmy „SVVE Poland sp. z o.o.” 59 690,97 PLN sprawa została skierowana do komornika jak również firmy „Coffee and something else Amelia Magun” 62 095,78 PLN sprawa skierowana do sądu. Aktualni najemcy regulują należności czynszowe terminowo.

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 Kominiarskich Mirosław Antos.
2. Coroczny przegląd stanu budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.



POSTĘPOWANIA SĄDOWE – Lokale użytkowe i STACJA TRAFU

- 1) Przeciwno SVVE POLAND Sp. z o.o. o zapłatę wydano korzystny dla Spółdzielni Wyrok z dnia 13.11.2024r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w sprawie sygn. akt VIII GC 1197/24 - zasądając od pozwanej spółki na rzecz Spółdzielni kwotę główną 59 691, 87 zł (plus odsetki) , kwotę 11 102 zł kosztów procesu w tym 5 417 zł zwrot kosztów zastępstwa prawnego. Prawomocny wyrok został odebrany w styczniu 2025 roku. Sprawę skierowano do egzekucji komorniczej.
- 2) Przeciwno Megaboardy Sp. z o.o. w dniu 3 lipca 2024r. wydano Nakaz zapłaty przez Sąd Rejonowy dla m.st. warszawy XV Wydział Gospodarczy sygn. akt XV GNc 3421/24 zasądając od pozwanej spółki kwotę łącznie 9.840,00 zł, plus odsetki oraz 1.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Nakaz nie jest prawomocny. W dniu 22 sierpnia 2024r. pozwana spółka złożyła sprzeciw i sprawa została skierowana do postępowania cywilnego w trybie zwykłym co oznacza, iż aktualnie oczekujemy na decyzję Sądu, przesłanie odpisu sprzeciwu celem zajęcia stanowiska i podjęcia dalszych czynności.
- 3) **Postępowania przeciwko INNOGY (STOEN OPERATOR SP. Z O.O.) związane ze stacją TRAFFO, które było prowadzone od 2017 roku zostało zakończone.**
W wyniku podjętych w 2024 roku przez mec. Drzewińską czynności przed procesowych, w postaci skierowania pisemnych przedsądowych wezwań do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz do wydania nieruchomości, w dniu 15-go stycznia 2025 roku otrzymaliśmy od firmy Stoen Operator sp. z o.o. pismo z propozycją ugody i zawarcia umowy odpłatnej dzierżawy działki nr 73 o powierzchni 37 m2, na której usytuowana jest stacja transformatorowa nr 6757 oraz pasa gruntu na działce nr 71, wzdłuż przebiegu podziemnych elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia, na okres 10 lat z mocą obowiązującą od 1.01.2025r. Wysokość opłaty dzierżawy ustalona została na kwotę **3.535,75 zł** miesięcznie brutto z coroczną waloryzacją. Dodatkowo w ramach ugody Stoen Operator Sp. z o.o. zapłaci Spółdzielni jednorazowo kwotę **130.905,80 zł** z tytułu bezumownego korzystania z działki na której zlokalizowana jest stacja Trafo za okres od 1.06.2017 r. do 31.12.2024 r.. Na powyższą kwotę składają się kwota 34 497,80 zł (trzydzieści cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem i 80/100) złotych , tytułem wynagrodzenia za okres od czerwca 2017 r. do grudnia 2021 r., oraz kwota 96 408,00 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta osiem złotych) złotych, tytułem wynagrodzenia od stycznia 2022 r. do grudnia 2024 r.
Całkowity koszt spraw prowadzonych przez Mec. Drzewińską w latach 2024 i 2025, które doprowadziły do uregulowania kwestii stacji Trafo wyniósł **33.174,00 zł** brutto.

AWARIE

1. Drobne awarie jakie występowały w trakcie roku były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.



2. W czerwcu, ze względu na znaczne skorodowanie rozdzielaczy: zasilającego i powrotnego instalacji CO w węźle cieplnym, dokonano wymiany skorodowanych części wraz z zaworami.
3. Pod koniec roku dwukrotnie został zatkany jeden z pionów w klatce „A”. Zator spowodowały materiałowe chusteczki higieniczne wrzucane do sedesów. Usunięcie awarii wymagało dwukrotnego wzywania pogotowia hydraulicznego dysponującego specjalistycznym sprzętem.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

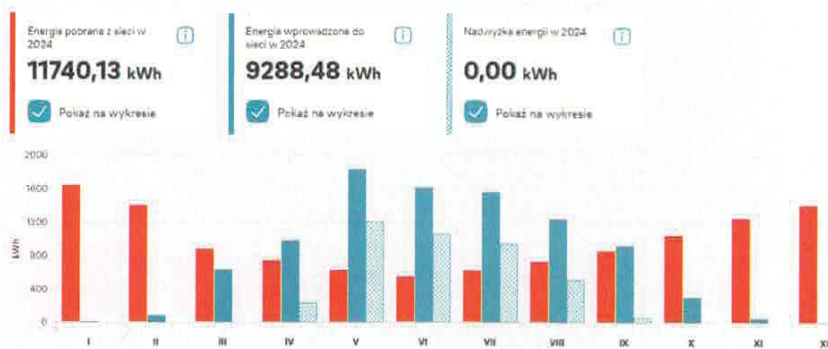
1. Zakończyliśmy remont balkonów części niskiej. Prace przeprowadziła firma HONAT 3 GROUPE Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowa.
2. Zakończono remont i wyposażenie lokalu mieszkalnego LM2. Od 01.08.2024 lokal jest wynajmowany komercyjnie na cele mieszkaniowe.
3. Wyremontowane zostały suszarnie i łazienka na 12 p. w klatce „B”.

ENERGIA ELEKTRYCZNA - FOTOWOLTAIKA

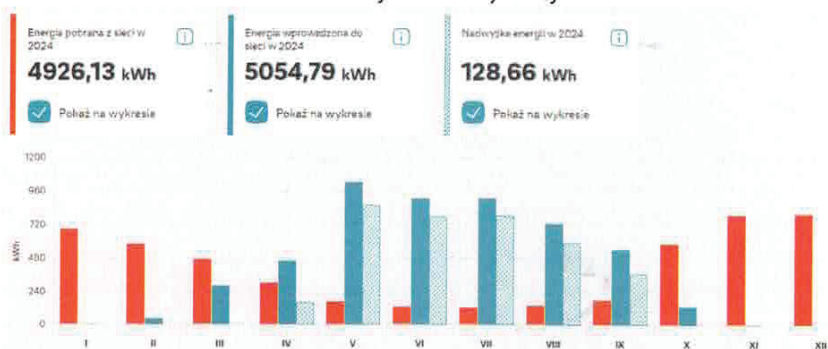
Nasze instalacje fotowoltaiczne w 2024 roku wyprodukowały 20.130 kWh co dało nam obniżenie kosztów o ponad 20.000,00 PLN.

O początku pracy instalacji fotowoltaicznej wyprodukowaliśmy 61.540 kWh dzięki czemu zaoszczędziliśmy **61.700,00 PLN** co pokryło już 54 % 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 oraz całkowity dochód z inwestycji.



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 urządzeń telemetryczne do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów.

Zgodnie z otrzymanym raportem zarządzania energią za okres wrzesień 2023 - listopad 2024 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej: zużycie energii 128,8 GJ = 11 421,00 PLN,
- Dla części wysokiej: zużycie energii 174,5 GJ = 15 477,00 PLN,
- **Dla budynku: zużycie energii 303,3 GJ = 26 898,00 PLN**

LUSTRACJA

Realizacja wniosków polustracyjnych:

- 1) Realizacja wniosku z poprzedniej lustracji, tj. doprowadzenie do pełnej zgodności treści Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa **nie została zrealizowana. Zarząd po raz kolejny przedstawił na Walne Zgromadzenia odbyte w 2024 roku projekty uchwały dostosowujące Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa jednakże na wniosek członków obecnych na WZ punkty te zostały wykreślone z porządku obrad.**
- 2) Wniosek aby 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 **został zrealizowany. Protokół z lustracji pełnej i list polustracyjny były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w 2024 roku. Po przedstawieniu przez Zarząd informacji z przeprowadzonej lustracji Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni przekazując realizację wniosków odpowiednim organom spółdzielni.**
- 3) Wniosek aby przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra rodziny, pracy i polityki społecznej z dnia 10 grudnia 2018 w sprawie dokumentacji pracowniczej **jest nieaktualny. Od 1-go sierpnia 2024 roku w spółdzielni nie ma osób zatrudnionych na umowę o pracę tym samym podlegających temu rozporządzeniu.**
- 4) Wniosek aby 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 **został zrealizowany. Suma ubezpieczenia budynków została uaktualniona.**



WALNE ZGROMADZENIA

W dniu 11-go września 2024 r., odbyło się Walne Zgromadzenie Członków SM POLNA.

W zebraniu, osobiście lub przez pełnomocników, wzięło udział 48 z 78 uprawnionych członków spółdzielni. Osobiście 33, przez pełnomocnika 15.

Ponieważ jeden z członków Rady Nadzorczej wybrany na WZCS w 2023 roku utracił prawa członka Spółdzielni a tym samym członka Rady Nadzorczej na zebraniu został uzupełniony skład Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026.

Podczas zebrania doszło do incydentu wypełniającego znamiona przestępstwa. Pan Antoni Kurek jako członek komisji mandatowo skrutacyjnej, nadużywając swoich uprawnień, dopuścił się kopiowania do swojego telefonu komórkowego poufnych materiałów spółdzielni.

Z tego powodu, na wniosek asesora WZC, zgromadzeni odwołali Pan Kurka z pełnionej funkcji.

W dniu 20-09-2024 do Prezydium WZ, Rady Nadzorczej oraz Zarządu wpłynęła skarga członków naszej spółdzielni na zachowanie Pana Antoniego Kurka na Walnym Zgromadzeniu. W przesłanej skardze członkowie spółdzielni żądali „Powiadomienia przez organa naszej Spółdzielni odpowiednich organów ścigania o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Pana Antoniego Kurka” jak również uznali, że Pan Antoni Kurek nie powinien w przyszłości pełnić jakichkolwiek funkcji w organach naszej spółdzielni. Skarga została podpisana przez 19 członków spółdzielni.

W dniu 18-11-2024 r mec. Drzewińska złożyła w imieniu Spółdzielni zawiadomienie do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa przez Pana Antoniego Kurka. Sprawa otrzymała numer Sygn. akt 4313-5.Ds.1861.2024.

ŻYCIE SPÓŁDZIELNI

Od 2024 roku możemy w pełni wykorzystywać możliwości, stworzonej dla członków i naszych mieszkańców, Sali konferencyjnej. W ramach działalności społeczno-kulturalnej w 2024 roku zaoferowaliśmy naszym mieszkańcom:

1. 27-go stycznia oraz 11-go czerwca odbyły się prezentacje połączone z dyskusją, zrealizowanych przez Fundację Caecilianum, filmów historycznych „7 filmów POLSKA-SZWECJA” autorstwa członka naszej spółdzielni a zarazem Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Jacka Bąka.



2. 15-go lutego odbył się wernisaż prac Ś.P. Marii Krakowskiej-Bielawskiej (członkini O. Warszawskiego SARP, absolwentki Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej (1952), członkini Koła Plener, Żołnierki Wileńskiej Brygady AK, łączniczki w operacji „Ostra Brama” oraz członkini naszej Spółdzielni).



3. W marcu nasi mieszkańcy (dzieci oraz dorośli) wspólnie malowali ozdoby Wielkanocne.



4. 24-go kwietnia odbyło się spotkanie mieszkańców, na którym pożegnaliśmy naszą wieloletnią administratorkę Panią Aleksandrą Herman.



5. 26-go czerwca z okazji Dnia Dziecka przygotowaliśmy dla naszych najmłodszych mieszkańców wieczór z bajkami.
6. Od października prowadzimy warsztaty plastyczne dla dzieci i dorosłych. Efekty prac plastycznych naszych najmłodszych mieszkańców zostały przedstawione na główce kalendarza spółdzielni na 2025 rok.



7. Już jako tradycja 06-grudnia odbyły się Mikołajki dla naszych najmłodszych mieszkańców.



8. Wspólne przygotowywanie ozdób Świątecznych i Nowo Rocznych.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Nasza działalność społeczno kulturalna została doceniona przez kapitułę VII Ogólnopolskiego Konkursu Spółdzielni Mieszkaniowych im dr. Ryszarda Juszcza, organizowanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Decyzją Kapituły Konkursowej nasza Spółdzielnia, zwyciężyła w kategorii „Działalność społeczno-kulturalna na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin”.



Dziękujemy wszystkim osobom a w szczególności Panu Andrzejowi Boratyńskiemu, które przyczyniły się do osiągnięcia tak znamienitego sukcesu!

PODSUMOWANIE

Rok 2024 Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych zamykamy dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 204.638,34 zł.

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 Boratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
0-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Strona | 10

Plan Gospodarczo-Finansowy na 2025 rok.

Uchwała nr 06/2025
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z dnia 05 marca 2025 r.

W sprawie: przyjęcia Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” na 2025 rok.

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

§ 1

W oparciu o par. 49 ust. 1 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, przyjąć Plan Gospodarczo-Finansowy SM „POLNA” na 2025 rok w kwotach:

Środki pieniężne na przełomie roku				1 024 269,35 zł
W tym	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku		1 015 712,53 zł
		w tym	Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł
			Fundusz zasobowy na przełomie roku	280 870,28 zł
			Fundusz remontowy na przełomie roku	307 677,64 zł
			Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	275 830,11 zł
		Środki w kasie na przełomie roku		8 556,82 zł

Planowane wpływy w 2025 roku			1 800 106,33 zł
w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)		480 280,00 zł
	Rozliczenie zaliczek za 2024 rok od lokali mieszkalnych		12 655,43 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)		1 305 627,80 zł
	Rozliczenie zaliczek za 2024 rok od LU1 (K. Robak)		1 543,10 zł

Wydatki planowane na 2025 rok			1 483 471,00 zł
W tym	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (LM + LUH)		777 300,00 zł
	K1.1 Eksploatacja podstawowa (Lokale użytkowe)		18 500,00 zł
	K2. Podatki		214 531,00 zł
	K3. Media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)		473 140,00 zł

Przepływ środków na funduszu remontowym w 2025 roku		
1.	Saldo początkowe	307 677,64 zł
2.	Remonty / inwestycje planowane na 2025 rok	165 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		142 697,64 zł

Przepływ środków na Funduszu Udziałowym w 2025 roku		
1.	Środki na przełomie roku	11 580,37 zł
2.	Udziały planowane do zwrotu w 2025 roku	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł

Przepływ środków na Funduszu Zasobowym w 2025 roku		
1.	Środki na przełomie roku	281 230,28 zł
2.	Wydatki finansowane z funduszu zasobowego	136 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		145 230,28 zł

ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	685 086,85 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	142 677,64 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	145 230,28 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	275 830,11 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 260 405,25 zł

Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację zawartych w pozycji "K1" planu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

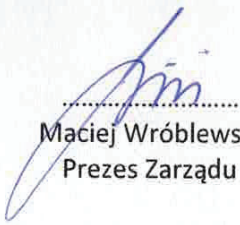
W oparciu o par. 49 ust. 1 pkt. 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, przyjęty Plan Gospodarczo-Finansowy oraz Regulamin Gospodarki Zasobami Lokalowymi ustala się poniższe stawki opłat za użytkowanie lokali w 2025 roku.

L.p.	Opis pozycji	j.m.	Stawki do naliczeń
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (Lokale Mieszkalne)	m ²	6,00
1.1.	Eksploatacja podstawowa (lokale Użytkowe)	m ²	74,50
2.	Zmniejszenie obciążenia lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości *	m ²	-4,50
3.	Fundusz remontowy	m ²	0,00
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	1,00
5.	Podatek od nieruchomości Lokale Mieszkalne	m ²	0,14
6.	Podatek od nieruchomości Lokale Usługowo Handlowe	m ²	2,78
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale Użytkowe)	m ²	0,43
8.	Centralne ogrzewanie (Lokale Mieszkalne)	m ² (pow. ogrzew)	2,80
9.	Centralne ogrzewanie (Lokale Użytkowe)	m ² (pow. ogrzew)	6,55
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	11,50
11.	Podgrzanie CW	m ³	32,00
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ³	13,72
13.	Wywóz nieczystości Lokale Mieszkalne	gosp.	60,00

* Zmniejszenie obciążenia lokalu mieszkalnego (poz. 2.) pokrywana z pożytków (nadwyżki bilansowej) wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje z dniem przyjęcia Planu Gospodarczo-Finansowego przez Radę Nadzorczą S.M. „POLNA” zgodnie z par. 43 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.



Maciej Wróblewski
Prezes Zarządu



Iwona Korn
Członek Zarządu



Andrzej Boratyński
Członek Zarządu

Załączniki:

- Plan Gospodarczo-Finansowy na 2025 rok.
- Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacji i konserwacji na 2025 rok (Poz. K1 planu).
- Stawki czynszowe na 2025 rok.
- Porównanie zmian wysokości opłat dla przykładowych lokali mieszkalnych.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY NA ROK 2025

METODA MEMORIAŁOWA

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.			2024/2025
			Brutto/Netto
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		1 024 269,35 zł
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	1 015 712,53 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł
		Fundusz zasobowy na przełomie roku	281 230,28 zł
		Fundusz remontowy na przełomie roku	307 677,64 zł
		Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	275 830,11 zł
	Środki w kasie na przełomie roku		8 556,82 zł
	PLAN		
2.	Wpływy w 2025 roku		1 800 106,33 zł
	w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	480 280,00 zł
		Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	- zł
		Rozliczenie zaliczek od LM	12 655,43 zł
		Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 305 627,80 zł
		Rozliczenie zaliczek od LU1 (K. Robak)	1 543,10 zł
		Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)	- zł
		Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu	- zł
		Odsutki bankowe oraz od lokat	- zł
		Odsutki od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł
		Wpływy pozostałe	- zł







09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 1 z 11



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
1.	Saldo początkowe	368 451,53 zł
2.	Przychody obrotowe	1 800 106,33 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy/remontowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł
4.	Wydatki	1 483 471,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		685 086,85 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN
1.	Saldo początkowe	307 677,64 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2025 r.	- zł
3.	*Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł
4.	Remonty / inwestycje planowane na 2025 rok	165 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		142 677,64 zł

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN
1.	Saldo początkowe	11 580,37 zł
2.	Udziały do zwrotu w 2025 roku	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 2 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

E. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN
1.	Środki na przełomie roku	281 230,28 zł
2.	*Odpis na fundusz zasobowy uchwała WZCS	- zł
4.	Wydatki zfinansowane z funduszu zasobowego	136 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		145 230,28 zł

F. Kaucje

L.P.		PLAN
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku (Plan - 2024/25; Wykonanie 2025/26)	80 850,75 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2025 r.	- zł
2	Kaucje od najemców lokali na przełomie roku (Plan - 20224/25; Wykonanie 2025/26)	194 979,36 zł
	Kaucje złożone w 2025 r.	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		275 830,11 zł

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 3 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

H. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)	777 300,00 zł
1.1.	K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)	18 500,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	214 531,00 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	473 140,00 zł
	SUMA	1 483 471,00 zł

	PLAN
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B)	685 086,85 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	142 677,64 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	145 230,28 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (G)	275 830,11 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 260 405,25 zł

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPŁYWY

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

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

Lp.	Tytuł	PLAN		
		JM	Stawka	Ilość
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	zł/m ²	6,00	4302,40
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-4,50	3968,40
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75
5.	Podatek od nieruchomości budynki i grunty	zł/m ²	0,14	1316,90
6.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80	4094,20
7.	Wywóz nieczystości	gosp.	60,00	65
		SUMA		283 000,00 zł

b. Wpływy z najmu lokalu mieszkalnego LM2 stanowiącego własność SMP

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan	
			Miesięcznie	Rocznie
1	Czynsz najmu	36,20	4 000,00 zł	48 000,00 zł
2	En. Elektryczna			1 500,00 zł
3	Wywóz nieczystości		65,00 zł	780,00 zł
SUMA		36,20	4 000,00 zł	50 280,00 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 / miesięcznie	PLAN
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	zł/m ³	13,72	390,00	64 200,00 zł
2.	Podgrzanie wody	zł/m ³	32,00	170,00	65 300,00 zł
3.	Cyrkulacja CW - z/licznik CW	szt.	11,50	127	17 500,00 zł
SUMA				687	147 000,00 zł

P1 łącznie (a + b + c)				480 280,00 zł
--------------------------	--	--	--	---------------

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 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 2024 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	Plan za 2024 rok
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (pokrywana z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC)	
2.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	362,64 zł
3.	CO	3 772,94 zł
4.	Wywóz nieczystości	2 068,08 zł
SUMA		2 067,50 zł

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

Lp.	Tytuł	PLAN za 2024 rok
1.	Dostawa wody	2 692,97 zł
2.	Podgrzanie wody	8 172,79 zł
3.	Cyrkulacja CW	277,83 zł
SUMA		10 587,92 zł

P1R łącznie (a + b)	12 655,43 zł
-----------------------	--------------

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 6 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Wpływy z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP)

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Stawka za m2 brutto	Pow. Najmu (m ²)	Plan	
				Netto	Brutto
1	Lokali użytkowych	171,76	459,50	770 000,00 zł	947 100,00 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych	12,83	113,40	14 158,00 zł	17 458,00 zł
3	Piwnic gospodarczych	8,92	10,00	870,00 zł	1 070,00 zł
SUMA			582,90	785 028,00 zł	965 628,00 zł

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

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	PLAN
1	Eksploatacja podstawowa	74,50	116,90	104 500,00 zł
2	Fundusz remontowy	0,00	116,90	- zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	1,00	1	12,00 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	2,78	116,90	3 900,00 zł
5	Opłata przekształceniowa za WUG	0,43	116,90	600,00 zł
6	Centralne ogrzewanie LU	6,55	116,90	9 190,00 zł
SUMA				118 202,00 zł

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie / miesięcznie	PLAN
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	13,72	120,00	19 800,00 zł
2.	Podgrzewanie wody	32,00	20,00	7 700,00 zł
3.	Cyrkulacja CW	11,50	10	1 400,00 zł
SUMA				28 900,00 zł

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 7 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych w 2024	1 630,00 zł	19 560,00 zł
		SUMA	19 560,00 zł

d. Wpływy z tytułu dzierżawy gruntów - stacja TRAFO (brutto) + PCK

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024
1.	Umowa dzierżawy	3 536,00 zł	42 432,00 zł
2.	Wyrównanie za lata 2017-2024		130 905,80 zł
		SUMA	173 337,80 zł

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)	1 305 627,80 zł
--------------------------------	-----------------

P2R. Rozliczenie zaliczek od lokalu LU1 członka SM "Polna" - BRUTTO

Lp.	Tytuł	PLAN za 2024 rok
1	Eksploatacja podstawowa	4 279,31 zł
2	Podatek od nieruchomości LU	-
3	Oplata przekształcenia za WUG	581,89 zł
4	En el cz wsp	-
5	Centralne ogrzewanie LU	139,67 zł
6	Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	-
7	Podgrzewanie wody	2 056,42 zł
8	Cyrkulacja CW	8,21 zł
	SUMA	36,45 zł
		-
		2,89 zł
		1 543,10 zł





09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 8 z 11



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 (lokale mieszkalne i użytkowe)

Lp.	Tytuł	PLAN
A	Koszty osobowe (Zarząd, RN, Administracja, Księgowość, Prawne i informatyczne)	577 400,00 zł
B	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	116 700,00 zł
3	Ubezpieczenia	15 800,00 zł
4	Przeglądy i konserwacje	31 100,00 zł
5	Energia elektryczna cz. Wspólnych	8 200,00 zł
6	Koszt dźwigów	28 100,00 zł
w tym	Konserwacja stala	14 300,00 zł
	Naprawy bieżące	6 100,00 zł
	Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 400,00 zł
	Energia elektryczna	5 300,00 zł
SUMA		777 300,00 zł

K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)

A1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	18 500,00 zł
K1 łącznie		795 800,00 zł

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 9 z 11



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
1.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	2 970,00 zł
2.	Podatek od nieruchomości (grunty i budynki) - z deklaracji DN-1 na 2025 rok	21 561,00 zł
w tym	Opłata przypadająca na lokale mieszkalne nie uwiązczono (stan na 01.01.2025)	1 354,80 m2
	Opłata przypadająca na lokale usługowo handlowe	576,40 m2
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	19 251,00 zł
4.	Podatek VAT	40 000,00 zł
	SUMA	150 000,00 zł
		214 531,00 zł

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

Lp.	Tytuł	PLAN
1.	Energia ciepła	319 300,00 zł
	w tym	
	Energia ciepła CO - koszty zmienne	155 500,00 zł
	Energia ciepła CO - koszty stałe	57 700,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty zmienne	85 200,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty stałe	7 500,00 zł
	Abonament + Rozliczenie efektu BSE (podnosi koszty CO)	13 400,00 zł
	Woda i ścieki	85 900,00 zł
2.		
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	1 400,00 m3
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	4 700,00 m3
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	80,00 m3
	Różnica między licznikiem głównym i wodomierzami [m3]	80,00 m3
	Wydawanie nieczystości stałych	67 940,00 zł
3.		
	Wydawanie nieczystości LU	19 560,00 zł
	Wydawanie nieczystości LM	47 580,00 zł
	Wydawanie nieczystości ADM	800,00 zł
	SUMA	473 140,00 zł

09.04.2025 / 18:54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Strona 10 z 11



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki finansowane z funduszu zasobowego - obciążają LM

Lp.	Tytuł	PLAN
1.	Rezerwa	50 000,00 zł
2.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) LM + ADM	15 000,00 zł
3.	Wymiana zasilacza sterownika w windach	10 000,00 zł
4.	Działalność społeczno kulturalna	5 000,00 zł
5.	Wymiana wodomierzy - LOKALE MIESZKALNE I ADMINISTRACYJNE	56 000,00 zł
SUMA		136 000,00 zł

K5. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu remontowego

Lp.	Tytuł	PLAN
1.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - prace budowlane	50 000,00 zł
2.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - instalacja elektryczna	25 000,00 zł
3.	Wymiana lin nośnych w windach A i B	50 000,00 zł
4.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł
5.	Wymiana zaworów odcinających	30 000,00 zł
SUMA		165 000,00 zł

*Odpisy 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.

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Borużyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

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



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Załącznik 1 - Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan
A.	Koszty osobowe (Zarząd, RN, Administracja, Księgowość, Prawne i informatyczne)	577 400,00 zł
1.	Wynagrodzenia (Zarząd i Rada Nadzorcza)	326 700,00 zł
1.1.	Zarząd SM	248 700,00 zł
	Prezes Zarządu	99 500,00 zł
	w tym Członek Zarządu	74 600,00 zł
	Członek Zarządu	74 600,00 zł
1.2.	Rada Nadzorcza SM	66 000,00 zł
	Przewodniczący RN	13 200,00 zł
	w tym Z-ca Przew.RN	13 200,00 zł
	Sekretarz RN	13 200,00 zł
	Członek RN	13 200,00 zł
	Członek RN	13 200,00 zł
1.3.	ZUS pracodawcy	12 000,00 zł
2.	Administracja	90 000,00 zł
2.1.	Administrator	90 000,00 zł
3.	Księgowość	102 300,00 zł
3.1.	Bieżąca obsługa księgowa	94 500,00 zł
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2024 r.	7 800,00 zł

05.03.2025 / 11:42

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2025 przyjętego uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 400,00 zł
4.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł
4.2.	Obsługa prawna Spółdzielni	31 000,00 zł
4.3.	Administrator IT	5 900,00 zł
4.4.	Obsługa strony www	2 300,00 zł
A.1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	18 500,00 zł
5.1.	Usługi prawne i koszty sądowe - LUH	10 000,00 zł
5.2.	Wymiana wodomierzy - LUH	6 000,00 zł
5.3.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) - LUH	2 500,00 zł
B.	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	116 700,00 zł
6.	Utrzymanie czystości i higieny	64 400,00 zł
6.1.	Sprzątanie posesji	63 000,00 zł
6.2.	Środki czystości	1 400,00 zł
7.	Koszty ogólne	52 300,00 zł
7.1.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł
7.2.	Usługi telekomunikacyjne	3 900,00 zł
7.3.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 100,00 zł
7.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	600,00 zł
7.5.	Organizacja WZC	3 500,00 zł
7.6.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn) licencje	4 900,00 zł
7.7.	Domena www.polna54.pl - modyfikacja strony www	12 000,00 zł
7.8.	Pozostałe koszty	10 000,00 zł
7.9.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	5 300,00 zł

05.03.2025 / 11:42

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2025 przyjętego uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

C.	Ubezpieczenia	15 800,00 zł
8.	Ubezpieczenie:	15 800,00 zł
8.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	7 900,00 zł
8.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 400,00 zł
8.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 500,00 zł
D.	Przeeglądy i konserwacje	31 100,00 zł
9.	Przeeglądy okresowe	6 700,00 zł
9.1.	Gazowy	1 000,00 zł
9.2.	Kominarski	2 500,00 zł
9.3.	P.Poż	500,00 zł
9.4.	Ogólnobudowlany	2 700,00 zł
10.	Konserwacja (usługi + materiały)	24 400,00 zł
10.1.	Instalacja domofonowa	8 900,00 zł
10.2.	Instalacja TV-SAT	500,00 zł
10.3.	Instalacja elektryczna, CCTV i OZE	10 000,00 zł
10.4.	Instalacja WOD-KAN	5 000,00 zł
	SUMA	759 500,00 zł
	SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ PRZYCHODOWĄ	694 100,00 zł
	SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ POWIERZCHNIOWĄ	46 900,00 zł
	Koszty związane z LUH	18 500,00 zł

GLÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Mieczysław Wóblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Borutyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

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

05.03.2025 / 11:42

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2025 przyjętego uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Stawki czynszowe za 2025 rok.

L.p.	Opis pozycji	j.m.	Schemat wyliczania	Stawki do naliczeń na 2025 rok
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości Lokale Mieszkalne	m ²	EP_LM / PLM / 12	6,00
1.1.	Eksploatacja podstawowa Lokale Użytkowe	m ²	EP-LU/ CPO-LH / 12	74,50
2.	Zmniejszenie obciążenie 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-NU / 12	0,14
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LUH / CPO-LH / 12	2,78
7.	Opiata 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	2,80
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m ² (pow. ogrzew)	ECCO x ULHCO / CPO-LH / 12	6,55
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZCW + C% x ECCW) / LCW / 12	11,50
11.	Podgrzanie CW	m ³	((1 - C)% x ECCW) / ZCW	32,00
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ³	wg obowiązujących stawek MPWiK	13,72
13.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	wg. uchwały miasta	60,00

05.03.2025 / 11:45

Załącznik nr 2 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2025 przyjętego uchwałą Zarządu 06/2025 z dnia 05.03.2025 r.

Dane lokalu										
Powierzchnia lokalu		69,00	71,10		Zużycie CW miesięcznie		4,38			
Pomieszczenia przynależne		2,10			Zużycie wody miesięcznie		11,36			
Numer lokalu		38,00			Ilość liczników CWU		2,00			
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki obowiązujące w 2024				Stawki na 2025		Zwiększenie Zmniejszenie	
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota		
1.	Eksploatacja podstawowa LM	zł/m ²	71,10	5,85 zł	415,94	71,10	6,00 zł	426,60 zł	10,67 zł	
W tym	K1(A) - Koszty osobowe		71,10	3,17 zł	225,39	71,10	3,200 zł	227,52 zł	2,13 zł	
	K1(B) - Koszty bezosobowe		71,10	0,69 zł	49,06	71,10	0,650 zł	46,22 zł	-2,84 zł	
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje		71,10	0,65 zł	46,22	71,10	0,870 zł	61,86 zł	15,64 zł	
	Energia elektryczna części wspólnej		71,10	0,22 zł	15,64	71,10	0,130 zł	9,24 zł	-6,40 zł	
	Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych		71,10	0,62 zł	44,08	71,10	0,650 zł	46,22 zł	2,13 zł	
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	71,10	0,50 zł	35,55	71,10	0,500 zł	35,55 zł	0,00 zł	
3.	Zwiększenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	71,10	4,50 zł	-319,95	71,10	4,50 zł	-319,95 zł	0,00 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	2,75 zł	189,75	69,00	2,80 zł	193,20 zł	3,45 zł	
8.	Podgrzanie CW	m3	4,38	25,50 zł	111,71	4,38	32,00 zł	140,19 zł	28,48 zł	
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	11,35 zł	22,70	2,00	11,50 zł	23,00 zł	0,30 zł	
10.	Woda i ścieki	m3	11,36	11,46 zł	130,15	11,36	13,72 zł	155,82 zł	25,67 zł	
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	60,00 zł	60,00 zł	-25,00 zł	
Razem					636,30	Razem		679,86 zł	43,56 zł	
									6,41%	

Dane lokalu									
Powierzchnia lokalu		64,60	67,90		Zużycie CW miesięcznie		1,42		
Pomieszczenia przynależne		3,30			Zużycie wody mieszkaniowej		3,94		
Numer lokalu		5,00			Ilość liczników CWU		2,00		
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki obowiązujące w 2024				Stawki na 2025		
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	Zwiększenie
1.	Eksploatacja podstawowa LM	zł/m ²	67,90	5,85 zł	397,22	67,90	6,000 zł	407,40 zł	10,19 zł
W tym	K1(A) - Koszty osobowe		67,90	3,17 zł	215,24	67,90	3,200 zł	217,28 zł	2,04 zł
	K1(B) - Koszty bezosobowe		67,90	0,69 zł	46,85	67,90	0,650 zł	44,14 zł	-2,72 zł
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje		67,90	0,65 zł	44,14	67,90	0,870 zł	59,07 zł	14,94 zł
	Energia elektryczna części wspólnej		67,90	0,22 zł	14,94	67,90	0,130 zł	8,83 zł	-6,11 zł
	Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych		67,90	0,62 zł	42,10	67,90	0,650 zł	44,14 zł	2,04 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	67,90	- zł	0,00	67,90	- zł	- zł	0,00 zł
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkaniowego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	67,90	4,50 zł	-305,55	67,90	- 4,50 zł	305,55 zł	0,00 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	64,60	2,75 zł	177,65	64,60	2,80 zł	180,88 zł	3,23 zł
8.	Podgrzewanie CW	m3	1,42	25,50 zł	36,27	1,42	32,00 zł	45,52 zł	20,31 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	11,35 zł	22,70	2,00	11,50 zł	23,00 zł	0,30 zł
10.	Woda i ścieki	m3	3,94	11,46 zł	45,17	3,94	13,72 zł	54,08 zł	8,91 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	60,00 zł	60,00 zł	-25,00 zł
					Razem	459,46	Razem		466,32 zł
									6,87 zł
									1,47%

Dane lokalu									
Powierzchnia lokalu		64,50	67,80	Zużycie CW miesięcznie					
Pomieszczenia przynależne		3,30		Zużycie wody miesięcznie					
Numer lokalu		8,00		Ilość liczników CWU					
Lp.	Tytuł	J.m.	Stawki obowiązujące w 2024			Stawki na 2025			Zwiększenie
			Ilość	Stawka	Kwota	Ilość	Stawka	Kwota	
1.	Eksploatacja podstawowa LM	z/m ²	67,80	5,85 zł	396,63	67,80	6,000 zł	406,80 zł	10,17 zł
W tym	K1(A) - Koszty osobowe		67,80	3,17 zł	214,93	67,80	3,200 zł	216,96 zł	2,03 zł
	K1(B) - Koszty bezosobowe		67,80	0,69 zł	46,78	67,80	0,650 zł	44,07 zł	-2,71 zł
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje		67,80	0,65 zł	44,07	67,80	0,870 zł	58,99 zł	14,92 zł
	Energia elektryczna części wspólnej		67,80	0,22 zł	14,92	67,80	0,130 zł	8,81 zł	-6,10 zł
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych		67,80	0,62 zł	42,04	67,80	0,650 zł	44,07 zł	2,03 zł
2.	Fundusz remontowy	z/m ²	67,80	- zł	33,90	67,80	0,500 zł	33,90 zł	0,00 zł
3.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	z/m ²	67,80	- 4,50 zł	-305,10	67,80	- 4,50 zł	- 305,10 zł	0,00 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)	z/m ²	64,50	2,75 zł	177,38	64,50	2,80 zł	180,60 zł	3,22 zł
8.	Podgrzanie CW	m ³	1,64	25,50 zł	41,80	1,64	32,00 zł	52,46 zł	10,66 zł
9.	Cyrkulacja CW	licznik CW	2,00	11,35 zł	22,70	2,00	11,50 zł	23,00 zł	0,30 zł
10.	Woda i ścieki	m ³	3,69	11,46 zł	42,24	3,69	13,72 zł	50,57 zł	8,33 zł
11.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	1,00	85,00 zł	85,00	1,00	60,00 zł	60,00 zł	-25,00 zł
Razem					461,65	Razem			7,68 zł
Razem					461,65	Razem			1,64%

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2024 rok.

Uchwała nr 05/2025
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z dnia 26 lutego 2025 r.

W sprawie: przyjęcia Wykonania Planu Gospodarczo-Finansowego SM „POLNA” za 2024 rok.

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

§ 1

W oparciu o par. 49 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, przyjęć Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego SM „POLNA” za 2024 rok w kwotach:

L.P.			2024/2025
			Brutto
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		1 024 269,35 zł
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	1 015 712,53 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł
		Fundusz zasobowy na przełomie roku	280 870,28 zł
		Fundusz remontowy na przełomie roku	307 677,64 zł
		Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	275 830,11 zł
	Środki w kasie na przełomie roku		8 556,82 zł
2.	Wpływy w 2024 roku		1 507 506,53 zł
	w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	425 312,72 zł
		Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	0,00 zł
		Rozliczenie zaliczek od LM za 2023 rok	11 470,49 zł
		Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	987 198,14 zł
		Rozliczenie zaliczek od LU1 (K. Robak) za 2023 rok	5 161,57 zł
		Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)	0,00 zł
		Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu w 2024 r.	71 914,38 zł
		Odsetki bankowe oraz od lokat	16 212,02 zł
		Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	0,00 zł
		Wpływy pozostałe	560,35 zł

Wydatki poniesione w 2024 roku		1 453 571,91 zł
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)	754 465,43 zł
1.1.	K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)	19 955,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	213 840,74 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	465 310,74 zł

Przepływ środków na funduszu remontowym w 2024 roku		
1.	Środki na przełomie roku 2023/24	855 937,15 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy w 2024 r.	0,00 zł
3.	Remonty / inwestycje zrealizowane w 2023 rok	548 259,51 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		307 677,64 zł

Przepływ środków na Funduszu Udziałowym w 2024 roku		
1.	Środki na przełomie roku 2023/24	11 580,37 zł
2.	Udziały zwrócone w 2024 roku	0,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł

Przepływ środków na funduszu zasobowym w 2024 roku		
1.	Środki na przełomie roku 2023/24	326 561,96 zł
2.	Odpis z nadwyżki bilansowej uchwałami WZC w 2024 r.	55 849,36 zł
3.	Remonty / Modernizacje finansowane z funduszu zasobowego w 2024 r.	101 181,04 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		281 230,28 zł

Zestawienie środków finansowych na koniec 2024 roku	
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	368 451,53 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	307 677,64 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	281 230,28 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	275 830,11 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	- 220 520,57 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 024 269,35 zł

§ 2

W celu dokonania rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości, na podstawie wykonania planu gospodarczo-finansowego, ustala się poniższe stawki opłat za użytkowanie lokali za 2024 rok.

Lp.	Tytuł	Jednostka	Stawka*
1.	Eksploatacja podstawowa - lokale użytkowe	zł/m ² /miesiąc	68,77
2.	Podatek od nieruchomości LM (kwota z deklaracji) (dotyczy lokali nie uwłaszczonych)	zł/m ² /miesiąc	0,14
3.	Podatek od nieruchomości LU (kwota z deklaracji) (dotyczy lokali użytkowych)	zł/m ² /miesiąc	2,78
4.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe)	zł/m ² /miesiąc	0,43
5.	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych (liczona od powierzchni ogrzewanej)	zł/m ² /miesiąc	2,80
6.	Centralne ogrzewanie lokali użytkowych (liczona od powierzchni ogrzewanej)	zł/m ² /miesiąc	6,38
7.	Cyrkulacja CW	Licznik CW/mie.	11,47
8.	Podgrzanie CW	m ³	32,37

* Podane powyżej stawki jednostkowe mogą ulec zmianie po przyjęciu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


.....
Maciej Wróblewski
Prezes Zarządu


.....
Iwona Korn
Członek Zarządu


.....
Andrzej Boratyński
Członek Zarządu

Załączniki:

- Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowy za 2024 rok.
- Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacji i konserwacji w 2024 roku (Poz. K1 wykonania).
- Wynikowe stawki czynszowe za 2024 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWY ZA ROK 2024

METODA MEMORIAŁOWA

STAN NA DZIEŃ

25.02.2025

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.			2023/2024		2024/2025	
			Brutto/Netto		Brutto/Netto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku		1 613 631,14 zł		1 024 269,35 zł	
	w tym	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	1 588 942,08 zł		1 015 712,53 zł	
		Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł		11 580,37 zł	
		Fundusz zasobowy na przełomie roku	326 561,96 zł		280 870,28 zł	
		Fundusz remontowy na przełomie roku	857 451,81 zł		307 697,64 zł	
		Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	201 684,89 zł		275 830,11 zł	
	Środki w kasie na przełomie roku		14 689,06 zł		8 556,82 zł	
			PLAN		WYKONANIE	
2.	Wpływy w 2024 roku		1 508 423,61 zł		1 507 506,53 zł	
	w tym	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	470 400,00 zł		425 312,72 zł	
		Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	-		-	
		Rozliczenie zaliczek od LM za 2023 rok	-		11 470,49 zł	
		Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 092 509,50 zł		987 198,14 zł	
		Rozliczenie zaliczek od LUT (K.Robek) za 2023 rok	-		5 161,57 zł	
		Wpłaty na fundusz remontowy (LUT)	-		-	
		Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu w 2024 r.	54 885,89 zł		71 914,38 zł	
		Odsetki bankowe oraz od lokat	-		16 212,02 zł	
		Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	-		-	
		Wpływy pozostałe	-		560,35 zł	




25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 1 z 12



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	Wykonanie
1.	Saldo początkowe	442 280,64 zł	442 280,64 zł
2.	Przychody obrotowe.	1 563 309,50 zł	1 435 592,15 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł	55 489,36 zł
4.	Wydatki	1 361 507,00 zł	1 453 571,91 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		644 083,14 zł	368 811,53 zł
			57,26%

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN	Wykonanie
1.	Saldo początkowe	855 937,15 zł	855 937,15 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2024r.	- zł	- zł
3.	*Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł	- zł
4.	Remonty / inwestycje wykonane w 2024 rok	480 000,00 zł	548 239,51 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		375 937,15 zł	307 697,64 zł
			81,85%

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

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

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 2 z 12



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

E. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN	Wykonanie
1.	Środki na przełomie roku	326 561,96 zł	326 561,96 zł
2.	*Odpis na fundusz zasobowy uchwała WZCS (UCHWAŁA Nr 7/2024 WZC z 11-09-2024)	- zł	55 489,36 zł
4.	Wydatki finansowane z funduszu zasobowego	180 000,00 zł	101 181,04 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		146 561,96 zł	280 870,28 zł

F. Kaucje

L.P.		PLAN	Wykonanie
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku (Plan - 2023/24; Wykonanie 2024/25)	63 236,79 zł	80 850,75 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2024 r.	- zł	18 441,71 zł
	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2024 r.	54 885,89 zł	827,75 zł
2	Kaucje od najemców lokali użytkowych i mieszkalnych na przełomie roku (Plan - 2023/24; Wykonanie 2024/25)	140 678,94 zł	194 979,36 zł
	Kaucje złożone w 2024 r.	- zł	54 300,42 zł
	Kaucje zwrócone lub przebiegające na poczt zobowiązań w 2024 r.	- zł	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		149 029,84 zł	275 830,11 zł

G. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN	Wykonanie
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)	707 850,00 zł	754 465,43 zł
1.1.	K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)	20 000,00 zł	19 955,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	169 531,00 zł	213 840,74 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	464 126,00 zł	465 310,74 zł
SUMA		1 361 507,00 zł	1 453 571,91 zł
			106,76%

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 3 z 12



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815

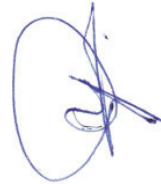


administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

	PLAN	WYKONANIE
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B)	644 083,14 zł	368 811,53 zł 57,26%
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	377 451,81 zł	307 697,64 zł 81,52%
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	146 561,96 zł	280 870,28 zł 191,64%
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	11 580,37 zł	11 580,37 zł 100,00%
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (G)	146 799,00 zł	275 830,11 zł 187,90%
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	-	220 520,57 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 326 476,28 zł	1 024 269,35 zł 77,22%





25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 4 z 12



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPL YWY

P 1. Wpływu z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)
a. wpływy - (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	PLAN				Wykonanie	
		JM	Stawka	Ilość			
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	zł/m ²	5,85	4302,40	302 030,00 zł	252 964,45 zł	83,75%
	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		
	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	- zł	
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-4,50	3968,40	- 214 290,00 zł	178 094,06 zł	83,11%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł	888,00 zł	98,67%
5.	Podatek od nieruchomości budynki i grunty (lokale nie uwłaszczone)	zł/m ²	0,14	1316,90	2 210,00 zł	1 947,36 zł	88,12%
6.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,75	4094,20	135 110,00 zł	135 132,30 zł	100,02%
7.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł	63 028,08 zł	95,06%
				SUMA	292 260,00 zł	275 866,13 zł	94,39%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

b. Wpływy z najmu lokalu mieszkalnego LM2 stanowiącego własność SMP

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan		Wykonanie	
			Netto	VAT	Brutto	
1	Czynsz najmu	36,20	48 000,00 zł	- zł	48 000,00 zł	20 000,00 zł 41,67%
2	En. Elektryczna					758,80 zł
3	Wywóz nieczystości					350,00 zł
SUMA		36,20	48 000,00 zł	- zł	48 000,00 zł	21 108,80 zł 43,98%

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 miesięcznie	PLAN		Wykonanie	
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	zł/m ³	11,46	420,00	57 760,00 zł		56 479,51 zł	97,78%
2.	Podgrzewanie wody	zł/m ³	25,50	180,00	55 080,00 zł		54 101,58 zł	98,22%
3.	Cyrkulacja CW - zlicznik CW	szł.	11,35	127	17 300,00 zł		17 756,70 zł	102,64%
SUMA					130 140,00 zł		128 337,79 zł	98,62%

P1 łącznie (a + b + c)	470 400,00 zł	425 312,72 zł	90,42%
--------------------------	---------------	---------------	--------

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 6 z 12



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 2023 / 2024 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	WYKONANIE	
		za 2023 rok	za 2024 rok
1.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	292,39 zł	362,64 zł
2.	En. el. części wspólnej	2 140,75 zł	-
3.	CO	3 997,61 zł	3 772,94 zł
4.	Dźwig	-	-
5.	Domofon	9 383,85 zł	-
6.	Konservacja instalacji TV-SAT	82,29 zł	-
7.	Wywóz nieczystości	2 004,50 zł	-
SUMA		- zł	2 068,08 zł
		4 875,31 zł	2 067,50 zł

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

Lp.	Tytuł	WYKONANIE	
		za 2023 rok	za 2024 rok
1.	Dostawa wody	3 036,84 zł	2 692,97 zł
2.	Podgrzewanie wody	12 541,00 zł	8 172,79 zł
3.	Cyrkulacja CW	767,96 zł	277,83 zł
SUMA		- zł	10 587,92 zł
		16 345,80 zł	10 587,92 zł
P1R łącznie (a + b)		- zł	12 655,43 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 SMF

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Pow. Najmu (m ²)	Plan		Wykonanie
			Netto	Brutto	
1	Lokali użytkowych	459,50	758 000,00 zł	932 340,00 zł	823 588,51 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych	113,40	13 610,00 zł	16 740,30 zł	16 360,02 zł
3	Piwnic gospodarczych	10,00	840,00 zł	1 033,20 zł	697,46 zł
SUMA		582,90	772 450,00 zł	950 113,50 zł	840 645,99 zł
					88,48%

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

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	PLAN	Wykonanie
1	Eksploatacja podstawowa	66,30	116,90	93 006,00 zł	92 095,62 zł
2	Fundusz remontowy	0,00	116,90	- zł	- zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	1,00	1	12,00 zł	14,76 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	2,78	116,90	3 900,00 zł	4 486,20 zł
5	Opłata przekształceniowa za WUG	0,43	116,90	603,00 zł	741,96 zł
6	Centralne ogrzewanie LU	6,25	116,90	8 768,00 zł	10 999,74 zł
SUMA				106 289,00 zł	108 338,28 zł
					101,93%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	PLAN	Wykonanie
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	11,46	720,00	8 250,00 zł	15 601,84 zł
2.	Podgrzewanie wody	25,50	170,00	4 335,00 zł	5 965,30 zł
3.	Cyrkulacja CW	11,35	10	1 362,00 zł	1 257,60 zł
SUMA				13 947,00 zł	22 824,74 zł
					163,65%

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.





Strona 8 z 12



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024	Wykonanie
3.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych w 2024	1 880,00 zł	22 560,00 zł	15 389,13 zł
	SUMA		22 560,00 zł	15 389,13 zł
		P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)	1 092 909,50 zł	987 198,14 zł

P2R. Rozliczenie zaliczek za 2023 rok od lokalu LU1 członka SM "Polna" - BRUTTO

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie za 2023 rok	Wykonanie za 2024 rok
1	Eksploatacja podstawowa	-	3 303,54 zł	4 279,31 zł
2	Podatek od nieruchomości LU	-	435,91 zł	581,89 zł
3	Oплата przekształceniowa za WUG	-	45,82 zł	139,67 zł
4	En el cz wsp	-	1,68 zł	-
5	Centralne ogrzewanie LU	-	1 466,26 zł	2 056,42 zł
6	Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	-	-	8,21 zł
7	Podgrzanie wody	-	-	36,45 zł
8	Cyrkulacja CW	-	-	2,89 zł
	SUMA	-	5 161,57 zł	1 543,10 zł

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 9 z 12



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 (lokale mieszkalne i użytkowe)

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
A	Koszty osobowe	533 500,00 zł	562 589,97 zł
B	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	96 250,00 zł	110 436,03 zł
3	Ubezpieczenia	14 100,00 zł	15 099,00 zł
4	Przeglądy i konserwacje	25 300,00 zł	31 642,13 zł
5	Energia elektryczna cz. Wspólnych	13 100,00 zł	7 815,47 zł
w tym	BIURO		
	Biurowy + LM2	900,00 zł	2 254,28 zł
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	10 000,00 zł	6 709,30 zł
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	7 700,00 zł	5 587,04 zł
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	22 300,00 zł	14 182,85 zł
6	Koszt dzwignów		
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	12 400,00 zł	9 743,92 zł
	Konservacja stała	25 600,00 zł	26 882,83 zł
	Naprawy bieżące	15 600,00 zł	13 643,22 zł
	Coroczny dozór techniczny dźwignów	2 000,00 zł	5 830,58 zł
w tym	Energia elektryczna	3 000,00 zł	2 330,00 zł
		5 000,00 zł	5 079,03 zł
	SUMA	707 850,00 zł	754 465,43 zł

K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)

A1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	20 000,00 zł	19 955,00 zł	99,78%
K1 łącznie		727 850,00 zł	774 420,43 zł	




25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 10 z 12



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
1.	Oплата przekształcenia za wieczyste użytkowanie gruntu	2 970,00 zł	2 969,74 zł
2.	Podatek od nieruchomości (grunty i budynki) - z deklaracji DN-1 na 2024 rok	21 561,00 zł	21 561,00 zł
w tym	Oплата przypadająca na lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2024)	2 310,00 zł	2 310,00 zł
	Oплата przypadająca na lokale usługowo handlowe	19 251,00 zł	19 251,00 zł
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	25 000,00 zł	39 296,00 zł
4.	Podatek VAT	120 000,00 zł	150 014,00 zł
	SUMA	169 531,00 zł	213 840,74 zł
			126,14%

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

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
1.	Energia ciepła	306 976,00 zł	310 480,37 zł
	w tym		
	Energia ciepła CO - koszty zmienne	161 300,00 zł	151 001,66 zł
	Energia ciepła CO - koszty stałe	53 500,00 zł	56 037,10 zł
	Energia ciepła CW - koszty zmienne	83 800,00 zł	82 723,45 zł
	Energia ciepła CW - koszty stałe	6 900,00 zł	7 272,41 zł
	Abonament + Rozliczenie efektu BSE (podnosi koszty CO)		
2.	Woda i ścieki	1 476,00 zł	13 445,75 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	67 490,00 zł	78 331,81 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	8 250,00 zł	16 868,42 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM + różnica na wodomiarze głównym	57 760,00 zł	59 172,48 zł
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 480,00 zł	2 290,91 zł
	Wywóz nieczystości LU	89 660,00 zł	76 498,56 zł
	Wywóz nieczystości LM	22 560,00 zł	14 752,00 zł
	Wywóz nieczystości ADM	66 300,00 zł	60 960,00 zł
	Wywóz nieczystości ADM	800,00 zł	786,56 zł
	SUMA	464 126,00 zł	465 310,74 zł
			100,26%

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 11 z 12



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



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki 2024 finansowane z funduszu zasobowego

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
1.	Rezerwa	50 000,00 zł	23 675,25 zł 47,35%
2.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	15 000,00 zł	18 518,86 zł 123,46%
3.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł	- zł 0,00%
4.	Wymiana orynnowania poziomego cz niskiej i wysokiej	35 000,00 zł	10 018,08 zł 28,62%
5.	Wymiana zasilacza sterownika w windach	5 000,00 zł	- zł 0,00%
6.	Wypożyczenie i umeblowanie LM2 na potrzeby najmu komercyjnego na cele mieszkaniowe	65 000,00 zł	40 580,69 zł 62,43%
7.	Wydatki związane z działalnością społeczno kulturalną	180 000,00 zł	8 388,16 zł
SUMA		180 000,00 zł	101 181,04 zł 56,21%

K5. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu remontowego

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
1.	Balkony i elewacji cz. Niskiej - kontynuacja 2023	300 000,00 zł	405 353,75 zł 135,12%
2.	Suszarnia w cz. Wysokiej	70 000,00 zł	78 558,13 zł 112,23%
3.	Wymiana lin nośnych w windach A i B	50 000,00 zł	- zł 0,00%
4.	Remont LM2 na potrzeby najmu komercyjnego na cele mieszkaniowe	60 000,00 zł	64 327,63 zł 107,21%
SUMA		480 000,00 zł	548 239,51 zł 114,22%

*Odpisy 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.

HALINA KSIĘGOWA

S.M. „POLNA”

Halina Książka

PREZES ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

Iwona Kozłowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-I-

25.02.2025 / 16:36

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjęty uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

Strona 12 z 12



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Załącznik 1 - Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan	Wykonanie	Struktura podziału
A.	Koszty osobowe	533 500,00 zł	562 589,97 zł	PRZ
1.	Wynagrodzenia (Zarząd i Rada Nadzorcza)	289 200,00 zł	308 733,11 zł	107%
1.1.	Zarząd SM	224 400,00 zł	241 933,23 zł	108%
	Prezes Zarządu	90 000,00 zł	96 773,31 zł	108%
	Członek Zarządu	67 200,00 zł	72 579,96 zł	108%
	Członek Zarządu	67 200,00 zł	72 579,96 zł	108%
1.2.	Rada Nadzorcza SM	54 000,00 zł	54 477,00 zł	101%
	Przewodniczący RN	10 800,00 zł	12 813,00 zł	119%
	Z-ca Przew.RN	10 800,00 zł	12 813,00 zł	119%
	Sekretarz RN	10 800,00 zł	12 813,00 zł	119%
	Członek RN	10 800,00 zł	12 813,00 zł	119%
	Członek RN	10 800,00 zł	3 225,00 zł	30%
1.3.	ZUS pracodawcy	10 800,00 zł	12 322,88 zł	114%
2.	Administracja	90 000,00 zł	97 943,58 zł	109%
2.1.	Administrator	90 000,00 zł	97 943,58 zł	109%
3.	Księgowość	95 500,00 zł	97 500,00 zł	102%
3.1.	Bieżąca obsługa księgowa	90 000,00 zł	90 000,00 zł	100%
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2023 r.	5 500,00 zł	7 500,00 zł	136%
4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 800,00 zł	58 413,28 zł	99%
4.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł	19 188,00 zł	100%
4.2.	Obsługa prawna Spółdzielni	31 200,00 zł	30 996,00 zł	99%
4.3.	Administrator IT	6 000,00 zł	5 904,00 zł	98%
4.4.	Obsługa strony www	2 400,00 zł	2 325,28 zł	97%

25.02.2025 / 16:39

Załącznik 1 do wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

A.1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	20 000,00 zł	19 955,00 zł	LU
5.	Pozostałe usługi prawne i koszty sądowe dot. lokali użytkowych	20 000,00 zł	19 955,00 zł	100%
B.	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	96 250,00 zł	110 436,03 zł	PRZ
6.	Utrzymanie czystości i higieny	62 900,00 zł	64 750,14 zł	103%
6.1.	Sprzątanie posesji	62 400,00 zł	63 360,00 zł	102%
6.2.	Środki czystości	500,00 zł	1 390,14 zł	278%
7.	Koszty ogólne	33 350,00 zł	45 685,89 zł	137%
7.1.	Koszty biura spółdzielni	5 000,00 zł	12 141,11 zł	243%
7.2.	Usługi telekomunikacyjne	3 000,00 zł	3 759,37 zł	125%
7.3.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	1 500,00 zł	2 015,89 zł	134%
7.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00 zł	550,00 zł	100%
7.5.	Organizacja WZC	3 000,00 zł	3 401,48 zł	113%
7.6.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn) licencje	5 000,00 zł	4 732,80 zł	95%
7.7.	Domena www.polna54.pl	300,00 zł	198,03 zł	66%
7.8.	Pozostałe koszty	10 000,00 zł	13 693,98 zł	137%
7.9.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	5 000,00 zł	5 193,23 zł	104%
C.	Ubezpieczenia	14 100,00 zł	15 099,00 zł	POW
8.	Ubezpieczenie:	14 100,00 zł	15 099,00 zł	107%
8.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	6 600,00 zł	7 551,00 zł	114%
8.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 100,00 zł	6 096,00 zł	100%
8.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 400,00 zł	1 452,00 zł	104%

25.02.2025 / 16:39 Załącznik 1 do wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

D.	Przebiegi i konserwacje	25 300,00 zł	31 642,13 zł	POW
9.	Przebiegi okresowe	11 500,00 zł	11 325,39 zł	98%
9.1.	Gazowy	1 000,00 zł	- zł	0%
9.2.	Kominarski	2 500,00 zł	- zł	0%
9.3.	P.Poż	500,00 zł	153,75 zł	31%
9.4.	Ogólnobudowlany	2 500,00 zł	2 600,00 zł	104%
9.5.	Inne	5 000,00 zł	8 571,64 zł	171%
10.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	13 800,00 zł	20 316,74 zł	147%
10.1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł	8 638,20 zł	120%
10.2.	Instalacja TV-SAT	600,00 zł	503,28 zł	84%
10.3.	Instalacja elektryczna i CCTV	6 000,00 zł	11 175,26 zł	186%
SUMA		689 150,00 zł	739 722,13 zł	107%
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ PRZYCHODOWĄ		629 750,00 zł	673 026,00 zł	107%
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ POWIERZCHNIOWĄ		39 400,00 zł	46 741,13 zł	119%
Koszty bezosobowe (Usługi prawne związane z lokalami użyt.		20 000,00 zł	19 955,00 zł	100%

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korz

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



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Wynikowe stawki czynszowe za 2024 rok.

L.p.	Opis pozycji	J.m.	Schemat wyliczania	Za okres			Miesięcy	
				Wynikowa wg wykonania Planu za 2024 rok	wg Planu 2024	Stawki z naliczeń	Zmiana %	
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m ²	EP_LM / PLM / 12	6,46	6,11	5,85	111%	
w tym	K1(A) - Koszty osobowe	m ²	EP-KO-LM / PLM / 12	3,67	3,463	3,17	116%	
	K1(B) - Koszty bezosobowe	m ²	EP-KBO x STR-PRZY-LM / PLM / 12	0,72	0,628	0,69	104%	
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy i konserwacje	m ²	EP-PK x STR-POW-LM / PLM / 12	0,79	0,666	0,65	121%	
	Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	m ²	ECCO-PO x STR-POW-LM / PLM / 12	0,63	0,621	0,62	102%	
	Energia elektryczna części wspólnej	m ²	EECW x STR-POW-LM / PLM / 12	0,13	0,221	0,22	60%	
	Dzwigi	m ²	ED / PLM / 12	0,52	0,492	0,50	103%	
	1.1. Eksploatacja podstawowa LU	m ²	EP-LUJ / CPO-LH / 12	88,70	64,53	66,30	104%	
2.	Zmniejszenie obciążenie 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	-4,50	-4,50	-	
3.	Fundusz remontowy	m ²	stawka określana uchwałą RN	0,00	0,00	0,00	-	
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,00	1,00	1,00	100%	
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LM / PLM-NU / 12	0,14	0,14	0,14	101%	
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m ²	P-DN-1LUH / CPO-LH / 12	2,78	2,78	2,78	100%	
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	m ²	OWG / CPO-LH / 12	0,43	0,43	0,43	100%	
8.	Centralne ogrzewanie (LM)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO x ULMGO / CPO-LM / 12	2,80	2,75	2,75	102%	
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m ² (pow. ogrzew.)	ECCO x ULHGO / CPO-LH / 12	6,38	6,25	6,25	102%	
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZCW + C% x ECCW) / LCW / 12	11,47	11,35	11,35	101%	
11.	Podgrzanie CW	m ²	((1 - C)% x ECCW) / ZCW	32,37	25,44	25,50	127%	
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m ³	wg obowiązujących stawek MPWiK	13,73	11,46	11,46	120%	
13.	Wydóz nieczystości LM	gosp.	wg. uchwały miasta	85,00	85,00	85,00	100%	

25.02.2025

Załącznik nr 2 do wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2024 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2025 z dnia 26.02.2025 r.

[Handwritten signature]

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2024.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2024

Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60

REGON 012085330

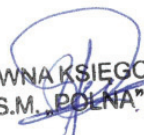
za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 rok

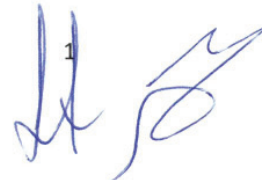
Dane jednostki:

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 2024 do 31 grudnia 2024 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 ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa 25 marzec 2025 rok

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

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. "POLNA"

Halina Szczerba

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 2024

	Wartość brutto na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2024r.	Wartość netto stan na 31.12.2024r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 057.358,21
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0			0	0
Grunty 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	1 062.440,97

Umorzenie – środki trwałe

	Wartość na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2024r.
Budynki mieszkalne	1 273 683,10	36 551,78	0	1 310.234,88
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0	0	0	0
Maszyny i urządzenia	3 047,15	0	0	3 047,15
RAZEM:	1 276 730,25	36 551,78	0	1 313.282,03

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2024 – 31.12.2024

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2024r.
7 759,05			7 759,05



Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2024r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2024r.
7 759,05			7 759,05

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2024 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	11 580,37			11 580,37
Fundusz Zasobowy – 802	1.555.218,80	55.849,36	94.303,59	1 516.764,57
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	251 710,93	36 551,78		288.262,71
Razem	1 835 689,52	19.297,58	94.303,59	1 760.683,51
ZYSK NETTO	280 483,07	204.638,34	280 483,07	204.638,34
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	2.116.172,59	223.935,92	374.786,66	1.965.321,85
Fundusz Remontowy - 856	855 937,15	92.795,48	641.054,99	307.677,64

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2024 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 204.638,34 zł (słownie: dwieście cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem złotych 34/100 gr.) Zysk netto za rok 2024 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru GZM za rok 2024 dla członów spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania.

6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2024 r. – nie występują.

7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 450.267,99 zł.
9. Rozliczenia międzyokresowe 1.171,40 zł.
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2024 – 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 2024r.		
		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:	1.335.687,85	1.296.705,75	1.296.705,75	
a) przychody netto ze sprzedaży	1.304.607,78	1.252.215,44	1.252.215,44	
b) przychody finansowe	9.777,08	16.212,02	16.212,02	
c) pozostałe przychody operacyjne	21.302,99	28.278,29	28.278,29	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1.335.687,85	1.296.705,75	1.296.705,75	

W roku 2024 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 2024

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	479.081,00	703.656,46	-224.575,46	
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni	817.624,75	591.958,41	225.666,34	21.028,00

W roku 2024 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 7.973,68 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

W roku bilansowym od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2024 Spółdzielnia nie zatrudniała pracowników 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

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

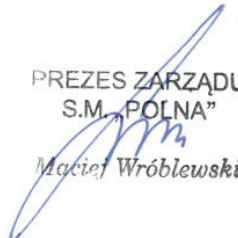
W sprawozdaniu finansowym za rok 2024 aktywa i pasywa Spółdzielni zostały wycenione zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązującą w Spółdzielni.

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

Warszawa dnia 25.03.2025r.


GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba


CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn


PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski


CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOW
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 11
-1-

B I L A N S
sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	1 062 440,97	1 098 992,75	A. Kapitał (fundusz) własny	1 965 321,85	2 116 172,59
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	243 918,94	280 470,72
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 062 440,97	1 098 992,75	1. fundusz udziałowy	11 580,37	11 580,37
– środki trwałe	1 062 440,97	1 098 992,75	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
– środki trwałe w budowie			3. Fundusz wkładów budowlanych	232 338,57	268 890,35
III. Należności długoterminowe			II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 516 764,57	1 555 218,80
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:			– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
– nieruchomości			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
– długoterminowe aktywa finansowe			– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
B. Aktywa obrotowe	1 661 997,91	2 273 975,44	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
I. Zapasy			VI. Zysk (strata) netto	204 638,34	280 483,07
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	395 034,01	425 077,49	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	395 034,01	425 077,49	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	759 117,03	1 256 795,60
– do 12 miesięcy	395 034,01	425 077,49	I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
– powyżej 12 miesięcy			– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 024 312,91	1 606 188,71	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	1 024 312,91	1 606 188,71	– z tytułu kredytów i pożyczek		
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 024 312,91	1 606 188,71	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	757 945,63	1 255 335,17
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	242 650,99	242 709,24	a) z tytułu kredytów i pożyczek		
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	224 575,46	224 633,71	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	450 267,99	399 398,02
2. Fundusz remontowy			– do 12 miesięcy	450 267,99	399 398,02
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 075,53	18 075,53	– powyżej 12 miesięcy		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne			c) fundusze specjalne, w tym:	307 677,64	855 937,15
			– fundusz remontowy	307 677,64	855 937,15
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 171,40	1 460,43
			1. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 171,40	1 460,43
			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
Aktywa razem	2 724 438,88	3 372 968,19	Pasywa razem	2 724 438,88	3 372 968,19

.....
data i podpis osoby, której powierzono
przewodzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa 25.03.2025r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 5
-1-

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2024 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 252 215,44	1 304 607,78
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 252 215,44	1 304 607,78
a)	z оплат	451 379,12	419 167,13
b)	z działalności własnej	800 836,32	885 440,65
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 274 439,47	1 246 020,13
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	421 960,86	453 666,68
III.	Usługi obce	266 078,36	215 131,70
IV.	Wynagrodzenia	422 229,51	383 454,04
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	12 769,73	12 727,71
	– emerytalne	7 396,69	6 781,47
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	151 401,01	181 040,00
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-22 224,03	58 587,65
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	* 28 278,29	21 302,99
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	20 706,16	5 303,86
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	16 212,02	9 777,08
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	* 16 212,02	9 777,08
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
G.	Koszty finansowe, w tym:	469,24	37,50
I.	Odsetki, w tym:	469,24	37,50
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	1 090,88	84 326,36
I.	Podatek dochodowy	21 028,00	28 477,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	224 575,46	224 633,71
L.	Zysk (strata) netto (H–I –J +K)	204 638,34	280 483,07

data i podpis osoby, której powierzono

przewodzenie ksiąg rachunkowych
Warszawa 25.03.2025r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

data i podpis kierownika jednostki

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 5

-1-

Informacja Dodatkowa Dotycząca Podatku Dochodowego

	Wyszczególnione	Rok bieżący	Rok poprzedni
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	1.090,88	84 326,36
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	43,56	
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	8.017,24	7 446,52
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych		
G.	Strata z lat ubiegłych		
H.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	224.575,46	224 633,71
I.	Podstawa opodatkowania (A-B-C-D+E-F-G+H)	233.640,02	316 406,59
J.	Podatek dochodowy	21.028,00	28 477,00

Warszawa dnia 25.03.2025r.

Sporządziła: Halina Szczerba


GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”
Halina Szczerba


PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski


CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński


CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Iwona Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
 00-644 Warszawa, ul. Polna 5
 -1-

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2024 rok.**

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”
w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku

I. Informacje ogólne

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza i komisje RN działały w składzie:
w okresie od 1 stycznia 2024 do 31.12.2024 r.:

RADA NADZORCZA

Jacek Bąk - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Plucińska – zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Sebastian Mirkowski – Sekretarz Rady Nadzorczej
Jagna Łaska – członek Rady Nadzorczej
Aleksandra Klich – członek Rady Nadzorczej od 11.09.2024 r.

KOMISJA REWIZYJNA

w okresie od 1 stycznia 2024 do 31.12.2024

Agnieszka Plucińska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Jacek Bąk – członek Komisji Rewizyjnej
Jagna Łaska – członek Komisji Rewizyjnej
Sebastian Mirkowski – 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 2024 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 pani Marta Borkowska przestała być członkiem Spółdzielni – z tego też powodu przestała być członkiem Rady Nadzorczej.

Dopiero Walne Zgromadzenie Członków SM Polna, w czasie zebrania, które odbyło się 11.09.2024 r, wybrało piątego członka Rady Nadzorczej. W wyniku głosowania tajnego

najwięcej głosów zebrała Pani Aleksandra Klich-Siewiorek, która tym samym została członkiem Rady Nadzorczej SM Polna.

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 8 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 10 uchwał.

II. Działalność merytoryczna.

A. Regulaminy.

Rada Nadzorcza w całym okresie swojej działalności w 2024 roku współpracowała z Zarządem w celu aktualizacji regulaminów naszej Spółdzielni, przyglądając się potrzebom, jakie wyływały ze zmian prawa i ustaw obowiązujących w naszym kraju. W 2024 roku przejęto aktualizację Regulaminu Zasad Rozliczania Gospodarki Zasobami Lokalowymi (Uchwała RN nr 2/2024).

Ponadto przyjęto zaktualizowany Regulamin korzystania z Sali Konferencyjnej oraz monitoringu wizyjnego (Uchwały RN nr 6 i 7/2024), w ten sposób zapewniono większy porządek w Sali Konferencyjnej oraz dostosowano regulamin monitoringu wizyjnego do nowych regulacji prawnych.

B. Plan gospodarczo-finansowy.

Badanie sprawozdania finansowego (rachunek zysków i strat, bilans aktywa, bilans pasywa oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego) za rok 2024 oraz sprawozdania z wykonania planu finansowego za rok 2024 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 2024.

Rada Nadzorcza ze swojej strony nadzorowała przebieg prac remontowych oraz realizację, ustalanych każdorazowo na posiedzeniach Rady Nadzorczej, zaleceń dla Zarządu.

W 2024 roku został przeprowadzony remont pomieszczeń suszarni w cz. wysokiej budynku kl. B, wykonawca został zatwierdzony na podstawie rekomendacji Komisji Przetargowej i Zarządu. Wybrana została Grupa Remontowo Budowlana MARTIM Marcin Prządka, którego oferta w przetargu była najtańsza. (Uchwała RN nr 01/2024, Uchwała Zarządu nr 1/2024).

W 2024 roku remontowany był również lokal mieszkalny nr 2 (LM2), który został przeznaczony na wynajem.

D. Sprawy lokalowe:

W 2024 roku pod wynajem przeznaczony został lokal mieszkalny nr 2 (zwolniony przez Panią Gałązkę po rozwiązaniu umowy o pracę).

Lokal ten jest wynajmowany od 1-go sierpnia 2024 r i wynajmujemy go do dziś.

Bardzo istotnym dla finansów naszej Spółdzielni było wynajęcie na początku 2024 roku lokalu usługowo – handlowego LU2A, który stał pusty, gdyż w 2023 roku zakończyła w nim działalność kawiarnia CASE. Wiele firm, osób oglądało ten lokal, jednak dopiero firma Niigata Onigiri Katarzyna Orzeł-Izdebska zadeklarowała chęć wynajmu tego lokalu. W związku z tym Rada Nadzorcza zatwierdziła decyzję Zarządu SM „POLNA”, w sprawie wyboru firmy Niigata Onigiri Katarzyna Orzeł-Izdebska na najemcę lokalu usługowo-handlowego LU2A, który wynajmuje ten lokal do dziś.

Odnośnie pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych członkom spółdzielni na podstawie ich praw statutowych to: wynajmowanych jest 10 pomieszczeń o łącznej powierzchni 121,0 m2 w tym 8 pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 113,4 m2.

Stawki najmu pomieszczeń gospodarczych i piwnic wynajmowanych członkom S.M. "POLNA"

l.p.	Oznaczenie lokalu	Powierzchnia całkowita lokalu	Netto/lokal	netto/1m ²	Brutto/lokal	brutto/1m ²
		w m ²	w zł.	w zł/m ²	w zł.	w zł/m ²
1.	PG1B	22,30	223,00 zł	10,00 zł	274,29 zł	12,30 zł
2.	PG1A	5,30	53,00 zł	10,00 zł	65,19 zł	12,30 zł
3.	PG2A	8,80	88,00 zł	10,00 zł	108,24 zł	12,30 zł
4.	PG3A	13,50	135,00 zł	10,00 zł	166,05 zł	12,30 zł
5.	PG4A	29,60	300,90 zł	10,17 zł	370,11 zł	12,50 zł
6.	P85	2,50	17,50 zł	7,00 zł	21,53 zł	8,61 zł
7.	SU5C	15,70	157,00 zł	10,00 zł	193,11 zł	12,30 zł
8.	SU6C	13,40	134,00 zł	10,00 zł	164,82 zł	12,30 zł
9.	P82	5,10	35,70 zł	7,00 zł	43,91 zł	8,61 zł
10.	PG2B	4,80	48,00 zł	10,00 zł	59,04 zł	12,30 zł

121,00

1 144,10 zł

1 466,28 zł

Komisja Rewizyjna zweryfikowała wszystkie umowy najmu i nie stwierdziła stosowania jakichkolwiek preferencyjnych warunków do najemców będących obecnie lub wcześniej członkami Zarządu.

Rada Nadzorcza pełni dyżur w pierwszy poniedziałek miesiąca także w biurze Spółdzielni w godzinach 20-21, zgodnie z zaleceniem Walnego Zgromadzenia i zaprasza Członków Spółdzielni do kontaktu.

E. Sprawy finansowo księgowe

Warto w tym punkcie dodać ważne wydarzenie z grudnia 2024 roku, kiedy to dzięki pracy mecenas Drzewińskiej nastąpiła ugoda z Innogy odnośnie stacji Trafo.

Od stycznia 2025 roku działka pod stacją trafo (nie budynek, który jest własnością Innogy) jest dzierżawiona za 2874,59 zł netto miesięcznie + 23% VAT. Dodatkowo Innogy zapłaciło Spółdzielni kwotę **130.905,80 zł brutto** (106.427,48 zł netto) za bezumowne korzystanie z gruntu pod stacją trafo za okres od czerwca 2017 do grudnia 2024 roku.

Zadłużenie lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2024 roku wynosiło **27487,97 zł**, natomiast nadpłaty z tytułu lokali mieszkalnych wynosiły **28 364,59 zł**.

Zadłużenie lokali użytkowych na 31 grudnia 2024 roku wynosiło **172332,14 zł**,

w tej kwocie są zadłużenia historyczne **133 522,59 zł** (Megaboardy, SVVE-Poland, Cofee and something else Amelia Magun), natomiast zadłużenie lokalne wynosi **38 809,55 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. Więcej informacji zawartych jest w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej. Wnioski Komisji Rewizyjnej są wnioskami Rady Nadzorczej. SM POLNA rozpoczęła rok 2025 z kwotą **1 024 269,35 zł**.

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 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.

Warto jednak podkreślić, że w trakcie 2024 r. Zarząd uzyskał dwa nowe źródła przychodów: pierwszym z nich jest lokal mieszkalny LM2, przeznaczony na wynajem, lokal

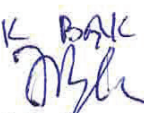
jest już wynajmowany. Drugim jest firma Innogy, wskutek rozwiązania wieloletniego sporu odnośnie stacji Trafo.

V. WNIOSKI

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

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego, wraz z bilansem, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **2 724 438,88 zł**
- 2) Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2024 rok w wysokości **204 636,34 zł.:**
w całości na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości)
- 3) Przyjęcie najwyższej sumy wydatków jakie Spółdzielnia może ponieść w 2025 roku, wynikającej z planu finansowego na 2025 rok przyjętego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.2025 uchwałą nr 2/2025, w kwocie **2 200 000. zł** (dwa miliony dwieście tysięcy zł);
- 4) Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:
 - a) Panu Maciejowi Wróblewskiemu,
 - b) Pani Iwonie Korn,
 - c) Panu Andrzejowi Boratyńskiemu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”:

JACEK BĄK


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sebastian Mirkowski

Sekretarz Rady Nadzorczej

Niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza przyjęła w dniu 02.06.2025 r. uchwałą nr 6/2025.

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej SM POLNA z kontroli działalności Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA za rok 2024

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12 marca 2025 roku podjęta została uchwała nr 03/2025 o rozpoczęciu przez Komisję Rewizyjną kontroli działalności Zarządu SM POLNA za rok sprawozdawczy 2024.

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 - sekretarz

W ramach prac przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną poddano kontroli:

- * Gospodarkę finansową (wydatki i oszczędności)
- * Administrację budynkiem (remonty, przeglądy okresowe)
- * Indywidualne sprawy członkowskie
- * Umowy najmu pomieszczeń gospodarczych i piwnic, zawierane z Członkami Spółdzielni.

1. Dane ogólne

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w następującym składzie:

- * Pan Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu przez cały rok 2024
- * Pani Iwona Korn – członek Zarządu przez cały rok 2024
- * Pan Andrzej Boratyński – członek Zarządu przez cały rok 2024
- * Rachunkowość prowadziła pani Halina Szczerba, tak jak w ubiegłych latach (od 2019 r).
- * Obowiązki gospodarza domu pełni pan Krzysztof Marciniak.

2. Analiza działalności finansowej Zarządu za rok 2024.

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

Przeanalizowano wpływy od Lokali mieszkalnych i użytkowych, koszty eksploatacyjne które Spółdzielnia poniosła oraz ogólną finansową sytuację Spółdzielni.

Wszystkie kwoty podawane w Sprawozdaniu Finansowym, jak i kwoty z dokumentu Wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2024 r. są kwotami wynikającymi z wystawionych i otrzymanych dokumentów finansowych (faktury, rachunki itp.), a nie są to kwoty z rachunków bankowych i z kasy. Jednocześnie w Sprawozdaniu Finansowym są kwoty netto (np. bez VAT), a w Wykonaniu planu są kwoty brutto.

2.1. Przychody:

- **Wpływy od lokali mieszkalnych:**

Wpłynęła kwota **425 312,72 zł** i na tę kwotę składają się czynsze od mieszkańców wraz z należnościami za wodę i wpłacony czynsz z wynajmu mieszkania nr 2 (LM2).

Porównanie z przychodem z Planu.

Zaplanowano przychód z lokali mieszkalnych w wysokości 470 400 zł, zatem wykonanie planu jest o **45 087,28 zł** niższe. Dlaczego?

Zaplanowano czynsz za wynajem mieszkania nr 2 (LM2) na cały rok 2024, tymczasem z przyczyn niezależnych od SM POLNA lokal ten stał pusty przez pewien czas. W ten sposób nie wpłynęła kwota **26 891,2 zł**. Pozostałe **18 196,08 zł** wynika z faktu, że stawki czynszu w Planie Gosp-Finansowym na 2024 rok, obowiązywały od lipca 2024 r., to jest procedura, która jest realizowana każdego roku.

Porównanie z przychodem rok wcześniej.

Przychód za 2023 r. wynosił 387 540,85 zł, a zatem przychód w 2024 r. jest o **37 771,87 zł** większy niż w zeszłym roku. Na tę dodatkową kwotę 37 771,87 zł składają się czynsz za mieszkanie nr 2 (LM2) w wysokości 21 108,80 zł plus niewielkie wzrosty pozostałych czynszów.

Gdyby ktoś porównywał Wykonanie Planu z Rachunkiem Zysków i Strat to zauważy, że kwota Przychodów netto z opłat, (RZiS pozycja 1a) wynosi **451 379,12 zł netto**, a kwota wpływów od Lokali Mieszkalnych (Wykonanie Planu, pozycja 2, pierwszy wiersz) wynosi **425 312,72 zł brutto**. Różnica wynosi **26 066, 40 zł**. Na tę różnicę – według wyjaśnień pani księgowej - składają się rozliczenia zaliczek na wodę w wysokości 12600 zł za 2024 r. i również zaliczki z 2023 r.

- **Wpływy od lokali użytkowych:**

Przychód od lokali użytkowych wyniósł **987 198,14 zł**.

Porównano tę kwotę również z przychodem z Planu i z przychodem z zeszłego roku.

Zaplanowany przychód od lokali użytkowych wyniósł 1 095 909,50 zł.

Odejmując od 1 095 909,50.zł kwotę 987 198,14 zł, otrzymujemy kwotę **105 711,36 zł** zatem wykonanie planu jest o **ponad 105 tysięcy niższe**.

Dlaczego o tak dużą kwotę? Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu, podczas remontu elewacji części niskiej Zarząd udzielił bonifikaty pięciu lokalom od ulicy Nowowiejskiej, z uwagi na utrudniony dostęp do lokali. Te lokale to Wina (Aga2), Chleb (Lubaszka), Zioła, Manicure i Audika (Słuchmed). Bonifikaty zostały udzielone tylko tym Najemcom, którzy nie mieli zaległości czynszowych i były konsultowane z Radą Nadzorczą.

Ponadto, w roku 2024 przez 4 miesiące Lokal LU2a, tam gdzie dziś jest Onigiri, stał niewynajęty. Przyniosło to brak obciążeń na pozostałą kwotę.

Porównanie przychodu od lokali użytkowych z roku 2024 i 2023.

Przychód za 2023 r. wynosił 1 028 696,66 zł, a zatem przychód w 2024 r. jest o **41 498,52 zł mniejszy**. Tu, znów bierzemy pod uwagę brak wpłaty z lokalu LU2a (dziś Onigiri) co w zupełności tłumaczy obniżenie przychodów. Poświęcenie uwagi przychodowi od lokali użytkowych jest bardzo potrzebne. Przecież wynik gospodarowania, jak i obniżenie naszych czynszów, zależą najbardziej właśnie od tego przychodu najmu lokali użytkowych.

Warto też zaznaczyć, że Zarząd dokłada starań, żeby przeciwdziałać inflacji, na tyle ile to jest możliwe, w postaci krótkotrwałych lokat. Odsetki z tych lokat wyniosły w 2024 r sumę **16 212,02 zł** wobec 9777,08 zł w roku 2023 (RZiS, poz. F(II) i Wykonanie Planu str.1 poz2).

2.2. Wydatki

- Łącznie wydatki eksploatacyjne wyniosły **1 453 571,91 zł**

(Wykonanie Planu, pozycja G, suma).

W roku 2023 wydatki wyniosły 1 362 397,68 zł, zatem były o **92 174,23 zł** niższe.

Zauważmy jednak, że ceny wszystkich usług wzrosły w trakcie 2024 r.

Ceny wzrastają zgodnie ze wskaźnikiem średniego wzrostu towarów i usług, jaki jest ogłaszany przez GUS za poprzedni, czyli 2023 rok.

Jednak to nie są wszystkie wydatki w 2024 r., bo jak doliczymy remonty i wydatki z Funduszu Zasobowego to otrzymamy sumę, jaką SM POLNA zapłaciła w 2024 r. równą **2 102 992,43 zł** (Wyk. Planu suma K1 do K5)

Co zatem składa się na wymienioną sumę **2 102 992,43 zł**, sumę 100% wszystkich wydatków w 2024 r. ?

Remont elewacji części niskiej stanowi 19,3 % Wydatków

(kwota 405 353,75 zł, w planie 300 000 zł)

Remont mieszkania LM2 stanowi 3 % Wydatków

(kwota 64 327,63 zł , w planie 60 000 zł)

Remont suszarni w części wysokiej stanowi 3,7 % Wydatków

(kwota 78 558,13 zł, w planie 70 000 zł)

Wydatki z Funduszu Zasobowego stanowi 4,8 % Wydatków

(kwota 101 181,04 zł, w planie 180 000 zł)

w tym umeblowanie mieszkania LM2 stanowi 1,9 % Wydatków

(kwota 40 580,69 zł)

- **Eksploracja podstawowa** stanowi 35,9 % Wydatków (kwota 754 465,43 zł)
Eksploracja podstawowa ad LU 1 (pan Robak) stanowi 0,9 % Wydatków
(kwota 19 955 zł)
Media (energia, woda, wywóz nieczystości, ścieki) stanowi 22,1 % Wydatków
(kwota 465 310,71 zł)
- **Podatki** stanowią 10 % Wydatków (kwota 213 840,74 zł,)

Taką zatem mamy strukturę wydatków.

Mieszkanie LM2

Przyjrzyjmy się teraz wydatkom poniesionym na mieszkanie LM2.

W sumie na remont i umeblowanie wydano 104 908, 32 zł

W roku 2024 uzyskano wpływ 20 000 zł jako czynsz najmu.

Zakładając w następnych latach wpływ rzędu 36 000 zł (gdy cały rok jest najemca) osiągniemy zwrot wydanej sumy w ciągu 3 i pół roku.

To jest mniej więcej standardowy czas zwrotu inwestycji.

Wynagrodzenia

Przyjrzyjmy się teraz wzrostowi wynagrodzeń. W 2024 r. wynagrodzenia wyniosły brutto 562 589,97 zł, o 29 089,97 zł więcej niż zaplanowano

(Wykonanie Planu, $562\,589,97 - 533\,500,00 = 29\,089,97$ zł).

Wynagrodzenia netto (RZiS) wyniosły 422 229,51 o 38 775,47 zł więcej niż wynagrodzenia netto w 2023 r. ($422\,229,51 - 383\,454,04 = 38\,775,47$ zł)

Wzrost wynagrodzeń Zarząd uzasadnił wzrostem przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej zgodnie z komunikatem GUS oraz Uchwałami Rady Nadzorczej z 2016 r. i Walnego Zgromadzenia z 2022 r. Wynagrodzenia łącznie wzrosły o 10,1 %.

(Zgodnie z Gus w 2024 roku nominalny wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej wyniósł 13,6%. Wartość przeciętnego wynagrodzenia brutto na koniec roku wyniosła 8181,72 zł. Realny wzrost wynagrodzeń wyniósł 9,5% w porównaniu z 2023 rokiem, natomiast inflacja w 2023 r. wyniosła 11,4%)

Wydatki na księgowość wyniosły **97500 zł** plus za wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2023 r. kwota **7500 zł**. Obowiązki księgowej od 2019 r. pełni pani Halina Szczerba.

Wydatki na administrację wyniosły **97 943,58 zł**

Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO **58 413,28 zł**, w tym bieżąca obsługa prawna **30 996 zł**

Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej, łącznie 8 osób, wyniosły **308 733,11 zł**

Wynagrodzenia są regulowane wysokością przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej z 2016 r. dla Zarządu, i Uchwałą WZ dla Rady Nadzorczej. Sama struktura wynagrodzeń jest stała od lat.

łącznie, wydatki w roku 2024 w wysokości **1 453 571,91 zł** stanowią 106,76% Wykonania Planu (Wyk. Planu str.3 G). Czy to dużo, czy to mało?

łącznie, wydatki w roku 2023 wyniosły **1 362 397,68 zł**, czyli o **92 174,23 zł** mniej, ale nie było wtedy remontu elewacji części niskiej, chociaż wykonano projekt tego remontu.

2.3 Zadłużenia

Zadłużenie lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2024 roku wynosiło 27 487,97 zł, natomiast nadpłaty z tytułu lokali mieszkalnych wynosiły 28 364,59 zł.

Zadłużenie lokali użytkowych na 31 grudnia 2024 roku wynosiło **172 332,14 zł**.

W tej kwocie są zadłużenia bieżące **38 809,55 zł**, które częściowo są już uregulowane i nie stanowią zagrożenia dla Spółdzielni.

W tej kwocie są także zadłużenia z poprzednich lat (od poprzednich najemców) w kwocie **133 522,59 zł**. Oto ich lista:

- zadłużenie firmy Megaboardy wynosi 9840 zł
- zadłużenie SUBWAY (firma SVVE Poland sp. z o.o) wynosi 59 691,87 zł plus 1894,94 zł,
- zadłużenie kawiarni COFFEE AND SOMETHING ELSE (firma pani Amelii Magun) wynosi 62 095,78 zł. Razem, ich suma to właśnie 133 522,59 zł.

3. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Kwota brutto, jaką Spółdzielnia miała do swojej dyspozycji w roku 2024 wyniosła **1 613 631,14 zł** (Wyk. Planu, str. 1, przeniesiona z 2023 r.) plus wpływy w trakcie 2024 r. w wysokości **1 507 506,53 zł**, razem jest to kwota **3 121 137,67 zł**.

Wydaliśmy łącznie **2 102 992,43 zł**, co opisano powyżej.

Suma wydatków jest mniejsza od **2 200 000 zł**, największej kwoty zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie.

I zauważmy, że w 2024 r. w stosunku do 2023 r. mamy mniejsze wpływy, a większe koszty.

Rozumiemy potrzebę wykonanych remontów elewacji, suszarni, itd. i rozumiemy ich realizację teraz, gdy mamy inflację i sytuacja gospodarcza ogólna jest zmienna i pieniądź traci na wartości. Te same remonty zrealizowane w przyszłości kosztowałyby więcej.

Jednocześnie, należy utrzymywać płynność z roku na rok, czyli utrzymywać właściwy bufor finansowy.

Rok 2025 SM POLNA rozpoczęła z sumą **1 024 269,35 zł** (Wyk. Planu str4)

Stanowi to 77,22% Planu. Różnica wynika ze zmniejszonego przychodu od najemców oraz z podnoszenia cen przez wykonawców i dostawców wszystkich usług. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą 220 520,57 zł (w 2023 było to 258 488,82 zł).

Zadłużenia z poprzednich lat wynoszą **133 522,59 zł** i będzie pewnie trudno je odzyskać, ale Zarząd prowadzi postępowania sądowe i komornicze.

W trudniejszych czasach lokale użytkowe stoją niekiedy puste przez jakiś czas.

Aktualnie wszystkie nasze lokale są wynajęte.

Zatem, jeszcze raz, kwota brutto, jaką Spółdzielnia przenosiła na następny rok, w roku 2024 wyniosła **1 024 269,35 zł**, natomiast w roku 2023 wyniosła ta kwota wynosiła **1 643 631,14 zł**, a w roku 2022 wyniosła **1 902 119,96 zł**.

Widzimy tendencję malejącą. Wydaje się, że mimo iż pieniądź traci na wartości, to jednak trzeba ten pieniądź mieć i należy ten fakt brać pod uwagę przy przyszłym planowaniu

działalności. Na szczęście większe remonty są obecnie wykonane i można znów zbierać zapas finansowy na remonty przyszłe.

Warto przypomnieć, że dzięki lokalom użytkowym nasze czynsze są relatywnie niewielkie. W porównaniu do innych spółdzielni są około dwa razy mniejsze (np. w Spółdzielni Politechnika i innych).

Jeżeli chodzi o lokale mieszkalne, to wpływy z czynszów nie pokrywają ponoszonych kosztów. W roku 2024 deficyt w rozliczeniu lokali mieszkalnych wyniósł **224 575,46 zł**. Z kolei jeśli chodzi o lokale użytkowe, to wynik tej działalności gospodarczej, po opodatkowaniu wyniósł **204 638,34 zł**. I, z tej kwoty, dzięki decyzji Walnego Zgromadzenia Członków deficyt w rozliczeniu lokali mieszkalnych został pokryty w kwocie **224 575,46 zł**. Brakująca część do pokrycia tego deficytu w wysokości **19 937,12 zł** jest uwzględniona w rozliczeniach międzyokresowych. Zatem, zysk Spółdzielni w całości wspiera nasze czynsze.

Na koniec, chcielibyśmy zauważyć, że 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.

Zobaczmy zatem, jakie nadwyżki finansowe miała Spółdzielnia w ostatnich latach, nadwyżki te przenoszono na Fundusz Zasobowy:

w roku 2023 przeniesiono na następny rok 55 849,36 zł (uchwała nr 7 WZ)

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

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

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

wielkość kwoty do dyspozycji Spółdzielni we wcześniejszych latach jest zmienna i zależy w dużym stopniu od skutec dużych remontów, takich, jak remont klatek czy elewacji.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok, rachunek zysków i strat, informację dodatkową do sprawozdania zostały sporządzone i podpisane przez główną księgową i Zarząd 25 marca 2025.

Deklaracja podatkowa CIT-8 za rok 2024 została przekazana do Trzeciego Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście również 25 marca 2025.

Plan finansowy na 2025 rok został przyjęty przez Radę Nadzorczą 12 marca 2025 r.
(Uchwała 02/2025)

4. Wykonanie planu na rok 2024.

Wydatki poniesione na remonty były wyższe od planowanych o 14,22%,
co oznacza, że ponad plan wydano 68 239, 51 zł. Konkretnie koszty remontów patrz p.6.

Wydatki z Funduszu Zasobowego są zrealizowane w 56,21 %, to znaczy, że wydano
o 78 818,96 zł mniej, niż planowano. Wydatki na media zrealizowano w 100,26%
Podatki okazały się większe niż planowano o 44 309,74 zł, czyli większe o 26,14%.

Na eksploatację podstawową i utrzymanie nieruchomości wydano o 46 606,43 zł więcej niż
planowano, czyli o 6,59% więcej.

Widać, że największe procentowe odchylenie od planu stanowi wydatek z tytułu podatków, a
przewidzieć podatki jest bardzo trudnym zadaniem. Brak większych odchyleń od planu dobrze
świadczy o pracy Zarządu. Środki własne zgromadzone przez spółdzielnię pozwalają jeszcze na
dalsze remonty, ale lepiej zbierać zasoby finansowe na jeszcze przyszły rok.

4.1 Stacja TRAFO

Sprawa TRAFO tzn. spór z RWE w sprawie bezumownego użytkowania stacji
transformatorowej - sprawa jest rozwiązana, dzięki współpracy z panią mec. Magdaleną
Drzewińską. W wyniku ugody, za korzystanie ze stacji w latach 2017-2024, SM POLNA
otrzymała wpłatę 130 tys zł i umowę na najem w wysokości 3500 zł co miesiąc od 1 stycznia
2025 r. W ten sposób SM POLNA otrzymała następne aktywo, które przynosi wpływy.

Jest to wielki sukces, osiągnięty po wielu latach starań. Po ilu latach?

Oglądając się wstecz, na podstawie rozmowy z panią Dorotą Kielsznia, warto zauważyć, że
pierwsze starania odnośnie uzyskania opłat w związku ze stacją Trafo podjął pan Konrad
Kuśmierczyk w 2011 roku. Opiekę prawną nad tym zagadnieniem prowadził pan mec. Jacek

Urbański wraz z żoną, także panią mecenas. Skutków raczej nie było, państwo Urbańscy wycofali się. Następnie, działania prawne podjęła kancelaria mec. Kulińskiego. Przez kilka lat także nie było rezultatów, potem jednak przyszedł pierwszy sukces - tu już mamy relację od aktualnego Prezesa pana Macieja Wróblewskiego – i ten pierwszy sukces polegał na tym, że sąd stwierdził, że nie ma zasiedzenia gruntu pod Stacją Trafo (bo budynek jest własnością Innogy) i zasądził dla Spółdzielni kwotę 21.960,00 zł. Zatem można było walczyć dalej. Pani mec. Magdalena Drzewińska rozpoczęła pracę nad tym zagadnieniem niedawno: w październiku 2024 roku. I sukces przyszedł naprawdę szybko!

Po wniesieniu wniosku o wydanie nieruchomości Innogy stała się chętna do ugody i taką ugodę Zarząd wynegocjował.

Komisja spotyka się z poglądem, że 130 tys zł wpłaty to nie jest sukces, bo koszt samej opieki prawnej na przestrzeni lat 14 lat wyniósł przynajmniej tyle samo albo i więcej.

Można by nawet ten koszt obliczyć, ale nie bardzo wiadomo w jakim celu.

Bowiem obniżanie wartości faktu, że pozyskano 130 tys zł to nie jest to prawidłowe działanie: gdyby ugoda nie została zawarta, to koszt opieki prawnej dalej byłby poniesiony, ale nie byłoby podstawowego rezultatu pozyskania nowego źródła przychodu.

A właśnie ten rezultat jest najważniejszy dla naszej spółdzielni, przekłada się na przychody, a zatem na lepszy wynik gospodarowania i na końcu, na obniżkę naszych czynszów.

Komisja uważa, że warto mieć świadomość, że ta sprawa trwała 14 lat, przy różnych osobach na stanowisku prezesa i przy różnych przedstawicielach prawnych i przy tempie, w jakim sądy wydają wyroki. Tym bardziej widzimy tę ugodę, jako sukces Zarządu i pani mec. Magdaleny Drzewińskiej.

5. Plan finansowy na rok 2025

Plan finansowy sporządzono wg potrzeb oraz środków finansowych SM POLNA.

*** Na remonty i modernizacje zaplanowano kwotę 165 000 zł,**

przy Saldzie początkowym **307 677,64 zł** (str2 C, zestawienie środków na funduszu remontowym).

Główne działania to remont suszarni cz. wysokiej w klatce A, wymiana lin nośnych w windach, wymiana zaworów odcinających.

* **Eksplatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości** łącznie zaplanowano na poziomie **777 300 zł**, co jest kwotą większą o 22 834,57 zł niż koszt 754 465,43 zł poniesiony w roku 2024. W tej kwocie mieszczą się m.in.:

- **wynagrodzenie dla Administratora**, które pozostało bez zmian na poziomie **90 000 zł** (Plan 2024 i 2025), chociaż w Wykonaniu Planu za 2024 jest to suma zwiększona do kwoty 97 943,58 zł.

- **wynagrodzenie dla Księgowości** zostało zwiększone o 4800 zł do kwoty **102 300 zł**. W zeszłym roku kwota zrealizowana wyniosła **97 500 zł** była wyższa od zaplanowanej o 2000 zł. Zaplanowane wynagrodzenie obejmuje bieżącą księgowość (94 500 zł) i sporządzenie Sprawozdania Finansowego (7 800 zł).

- **wynagrodzenia za usługi informatyczne, pracę inspektora RODO i obsługę prawną** które pozostało bez zmian na poziomie 58 400 zł. W wykonaniu planu za 2024 r. jest to kwota 58 413 zł.

- **wynagrodzenia Zarządu** zwiększono do **248 700 zł**, w zeszłym roku wynagrodzenia zrealizowane były niższe i wyniosły 241 993,23 zł.

- **wynagrodzenia Rady Nadzorczej** zwiększono do 66 000 zł, w zeszłym roku wynagrodzenia zrealizowane były niższe i wyniosły 54 477 zł.

- **wydatki z tytułu podatków łącznie** oszacowano na poziomie **214 531 zł**, podczas gdy w roku 2024 zapłaciliśmy 213 840,74 zł.

Ważną częścią kwoty podatków jest podatek VAT, który zaplanowano na 150 000 zł, podczas gdy w roku 2024 podatek VAT wyniósł 150 014 zł.

- **wydatki na media** tzn. na energię ciepłą, wodę, ścieki i wywóz nieczystości zaplanowano na **473 140 zł**. W zeszłym roku było to 465 310,74 zł.

- **Koszty bezosobowe**, które oszacowano na **116 700 zł**, w zeszłym roku była to kwota 110 436,03 zł. W kosztach bezosobowych mieszczą się koszty ogólne, które zaplanowano na 64 400 zł, podczas gdy w zeszłym roku w 2024 r koszty ogólne wyniosły 45 685,89 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 2025 przedstawionych w planie finansowym Komisja Rewizyjna nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

6. Remonty i przeglądy okresowe

W 2024 roku wykonano następujące remonty i modernizacje:

- remont elewacji części niskiej budynku. Koszt 405 353,75 zł
- remont mieszkania nr 2 (LM2). Koszt 64 327,63 zł
- remont suszarni w części wysokiej kl. B. Koszt 78 558,13 zł

Przeglądy okresowe były wykonywane zgodnie z przewidzianym przez prawo harmonogramem.

7. Sprawy członkowskie

W Spółdzielni jest 81 lokali i na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 78 członków.

Księga członków jest prowadzona na bieżąco.

W każdą środę w godzinach 18-19 przedstawiciel Zarządu i księgowa są dostępni dla członków Spółdzielni na dyżurze w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pełni dyżur w pierwszy poniedziałek miesiąca także w biurze Spółdzielni w godzina 20-21, zgodnie z zaleceniem Walnego Zgromadzenia.

8. Ogólna działalność zarządu.

Protokoły posiedzeń zarządu są prowadzone na bieżąco, spotkania członków zarządu odbywają się regularnie, przynajmniej dwa razy w tygodniu i Zarząd na bieżąco zajmuje się wszelkimi sprawami dotyczącymi funkcjonowania spółdzielni. Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej Zarząd udziela stosownych wyjaśnień.

9. Wnioski

Po zapoznaniu się i przeanalizowaniu dokumentów SM POLNA za rok 2024

Komisja Rewizyjna wnosi o:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2024, wraz z bilansem, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **2 724 438,88 zł**,
- Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2024 rok w wysokości **204 636,34 zł**. w całości na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości)
- Przyjęcie najwyższej sumy wydatków jakie Spółdzielnia może ponieść w 2025 roku, wynikającej z planu finansowego na 2025 rok przyjętego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.2025 uchwałą nr 2/2025, w kwocie **2 200 000. zł** (dwa miliony dwieście tysięcy zł),
- udzielenie absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu SM POLNA

Agnieszka Plucińska

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej



Sebastian Mirkowski

Sekretarz Komisji Rewizyjnej



Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 02.06.2025 r. uchwałą 5/2025.

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

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”**

LD-52/ 88. /2023/AC

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

A. Hermann

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 Prezesa 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 1/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za rok 2024**

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 2024 r. stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 2/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA”
za rok obrotowy 2024**

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 2024 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 2.724.438,88 zł. [słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem zł 88/100];
 - Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (*niedobór z opłat od LM*) w wysokości 224.575,46 zł (słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt pięć zł 71/100) oraz nadwyżkę bilansową (*zysk netto*) w kwocie 204.638,34 (słownie: dwieście cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem zł 34/100),
 - 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 3/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
za 2024 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 2024 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 4/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024**

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 01.01.2024 – 31.12.2024.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 5/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024**

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 01.01.2024 – 31.12.2024:

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 6/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2024 – 31.12.2024**

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 01.01.2024 – 31.12.2024.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 7/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2024

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 2024 roku w wysokości 204.638,34 (słownie: dwieście cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem zł 34/100), przeznaczyć w całości na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości).

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 8/2025 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 30 czerwca 2025 r.**

w sprawie zmiany treści § 41 ap. 1 Statutu S.M. Polna.

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 ap.1, według brzmienia załącznika numer 1, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Treść § 41 ap. 1 Statutu stanowiąca załączniki numer 1 do niniejszej uchwały zastąpi dotychczasową treść § 41 ap.1 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 ap.1 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 8/2025 WZCS z dnia 30-go czerwca 2025 r.

Nowa treść § 41 ap. 1 Statutu SM „Polna”

§ 41¹

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia wynosi 8 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.