

MÓJ Imielin

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

NUMER 1 (7) / 2024 - CZERWIEC . EGZEMPLARZ BEZPŁATNY. ISSN 2959-2848



14 CZERWCA WALNE ZGROMADZENIE

WALNE ZGROMADZENIE 14.06!

RADA NADZORCZA I ZARZĄD NASZEJ SPÓŁDZIELNI SERDECZNIE ZAPRASZAJĄ NA WALNE ZGROMADZENIE!



Spotykamy się 14 czerwca o 17.30 tam gdzie ostatnio, na hali sportowej na Dereniowej 48. Oprócz tradycyjnych tematów jak m.in. dyskusja i głosowanie nad sprawozdaniami finansowym, Rady Nadzorczej i Zarządu, podział nadwyżki finansowej i udzielanie absolutorium zarządowi chcemy Państwa poprosić o podjęcie tematu uchwalenia nowego statutu.

DLACZEGO POWSTAŁ CAŁKIEM NOWY PROJEKT?

1. Stary statut był przedmiotem wielu zmian, wykreśleń, dopisywań i stał się przez to nieczytelny i chaotyczny. Mieszkańcy zgłaszali nam problemy z jego czytelnością i zrozumieniem.

2. Od czasu uchwalenia starego statutu minęło 32 lata burzliwych zmian w prawie, co spowodowało, że wiele jego dawnych zapisów stało się z mocy prawa nieobowiązujących.

3. Mieszkańcy chcą większej transparentności i skuteczności działania spółdzielni, chcą mieć większy wpływ na jej życie i podejmowane decyzje – nowy statut to ułatwia.

4. Jesteśmy świadkami prób przejmowania majątku spółdzielni przez grupy przestępcze wykorzystujące masowo „pełnomocników” odwołując radę i zarząd, powołując nową radę i zrywając walne zgromadzenie. Nowa rada wybiera zarząd, dostają pełnomocnictwo do rachunków, czyszczą konta do zera i ... szukaj wiatru w polu, bo to się dzieje na słupy. Nowy statut broni nas przed tym.

TO JAKI JEST TEN NOWY STATUT?

1. Jest uporządkowany, czytelny i dostosowany do aktualnych przepisów.

2. Główne założenia statutu pozostały bez zmian,

pozostawiono pełną decyzyjność w sprawie przystąpienia do inwestycji członkom spółdzielni (po konsultacjach z mieszkańcami), pozostają uprawnienia Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu z uporządkowaniem właściwości dotyczących uchwalania regulaminów.

3. Doprecyzowano i uproszczono zasady działania komitetów domowych: w wyborach uczestniczą członkowie posiadający prawo do lokalu lub miejsca postojowego w danej nieruchomości (a nie wyłącznie tam zamieszkali jak do tej pory). W Komitecie mogą działać oprócz członków również ich pełnomocnicy, a wybory na wniosek części członków mogą przebiegać w trybie tajnym. Oprócz dotychczasowych uprawnień komitet będzie mógł opiniować pracę podmiotów zewnętrznych świadczących usługi na rzecz nieruchomości, będzie mógł zgłaszać wnioski do planu remontów oraz uczestni-

czyć w przetargach w charakterze obserwatora.

4. Wprowadzono obronę spółdzielni przed wrogim przejęciem jej majątku (zdarzają się już w Polsce takie sytuacje związane z masowym udziałem „pełnomocników” i brakiem możliwości ich weryfikacji podczas WZ) – odtąd zarząd ma dodatkowy obowiązek sprawdzać, czy pełnomocnictwo naprawdę wystawił członek spółdzielni i czy nie jest sfałszowane.

5. Zgodnie z głosami mieszkańców wzmocniono rolę członka spółdzielni w stosunku do pełnomocnika: osoby nie będące członkami spółdzielni nie mogą np. wchodzić w skład prezydium WZ.

6. Dotychczas członek Rady Nadzorczej nieobecny na posiedzeniu Rady otrzymywał połowę wynagrodzenia, odtąd nie dostanie nic (chyba, że będą dwa posiedzenia i na jednym będzie – tylko wówczas dostanie połowę).

7. Chcemy aby nasza Spółdzielnia mogła korzystać z energii odnawialnej, mogła produkować energię i ją dystrybuować w różnych formach działalności – być może jest to droga do obniżenia rachunków za energię lub ciepło w przyszłości. Dopisujemy to do przedmiotu działalności Spółdzielni. Z pewnością Państwo macie swoje pomysły na naszą Spółdzielnię, może są takie jak w statucie, a może lepsze. Jak zaproponować własne zapisy, tak, aby Walne Zgromadzenie mogło je przegłosować?

TO PROSTE:

1. Co najmniej 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia każdy członek może zgłosić własną poprawkę do projektu. Bardzo ważne aby się nie spóźnić.

2. Poprawka może polegać na żądaniu np. „wykreślenia par.X ust.Y”, albo „dopisaniu w par.X ust.Y treści” – tu piszemy co chcemy aby było w statucie. Możemy też proponować własne

zasady, ale wówczas musimy zadbać o to, aby były zgodne z prawem, bo inaczej Krajowy Sąd Rejestrowy może odmówić rejestracji statutu.

3. Zarząd musi nasze poprawki przygotować pod względem formalnym i przedkładać je pod obrady Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie głosuje każdą z poprawek i przyjmuje je albo nie. Po czym głosuje projekt statutu z przyjętymi przez siebie poprawkami.

4. Bardzo ważne, aby się nie obrażać jeżeli nasza poprawka nie spodoba się członkom spółdzielni i nie przejdzie. Jeżeli nawet tak by się stało, to uszanujemy zasady demokracji.

Wszystkie materiały wraz z dokumentami finansowymi są dostępne na naszej stronie internetowej w zakładce spółdzielnia – Walne Zgromadzenie oraz są wyłożone w siedzibie spółdzielni.

MÓJ Imielin

Biuletyn informacyjny SMB Imielin
ISSN 2959-2848
Numer: 1 (7) / 2024

Stworzone przez:
PRESSPEKT
GRUPA WYDAWNICZA

PRESSPEKT™ Grupa Wydawnicza
ul. Gliwicka 35, 42-600 Tarn. Góry tel.: 32 720 97 07
www.presspekt.pl e-mail: kontakt.smb@presspekt.pl
Layout / DTP: Leszek Waligóra, Lic.: Unicorn Squad, Flat Icon

Wydawca:
SMB imielin

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana Imielin
ul. E. Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ IMIELIN W 2023 ROKU

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

Nazwa Spółdzielni:

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin”

Siedziba:

Warszawa
Adres: ul. Ernesta Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa

KRS:

0000085177

NIP:

525-001-11-31

REGON:

010569100

Strona internetowa:

www.smbimielin.pl

e-mail:

sekretariat@smbimielin.pl

tel.:

22 546 19 00

Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego 18 lutego 1992 r. i działa na podstawie przepisów statutu, zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

SKŁAD ZARZĄDU:

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Rafał Januszkiewicz – prezes Zarządu
- Tomasz Roślik - z-ca prezesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych

W 2023 R. ZARZĄD PODJĄŁ 51 UCHWAŁ, W TYM:

- 31 w sprawach członkowskich,
- 2 w sprawie zwołania

Walnego Zgromadzenia, 1 w sprawie odwołania pełnomocnictwa udzielonego głównej księgowej do reprezentowania Spółdzielni wspólnie z członkiem Zarządu, w związku z rozwiązaniem umowy o pracę, 2 sprawie podziału zasobów spółdzielczych na nieruchomości, 1 w sprawie przyjęcia planu działań dot. decyzji PINB (pawilon przy ul. Dereniowej 6), 14 w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni (zmiany regulaminów, powołanie komisji itp.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWE

WALNE ZGROMADZENIE

W 2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie, na którym zatwierdzono dokumenty za rok 2022, w tym sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności Spółdzielni, dokonano podziału nadwyżki bilansowej, dokonano oceny pracy Zarządu udzielając absolutorium członkom Zarządu - prezesowi Rafałowi Januszkiewiczowi i zastępcy prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych Tomaszowi Roślikowi, a także przyjęto sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i pozytywnie oceniono tę działalność w okresie od września 2022 r. do stycznia 2023 r. Ponadto podjęto uchwałę w sprawie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego przeprowadzonej lustracji pełnej działalności SMB „Imielin” za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. oraz uchwałę w sprawie „Kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” na lata 2023-2026”.

KOMITETY DOMOWE

Na początku 2022 roku w

Spółdzielni działały jedynie 4 Komitety Domowe, natomiast w ciągu całego roku przybyło 15 nowych Komitetów. Na koniec ubiegłego roku komitety prężnie działały na nieruchomościach: Dereniowa 1, Dereniowa 2-2a, Dereniowa 2b-2c, Dereniowa 3, Dereniowa 4, Dereniowa 5, Dereniowa 10, Dybowski 3, Hawajska 6, Hawajska 17, Hawajska 18A, Hirszfelda 6, Gandhi 27, Miklaszewskiego 1, Miklaszewskiego 4, Miklaszewskiego 12, Miklaszewskiego 14a, Szczuki 1 i Wasilkowskiego 3.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w Spółdzielni w 2023 r. kształtowało się na poziomie 60,63 etatów przy planowanych średnio 73,77 etatach.

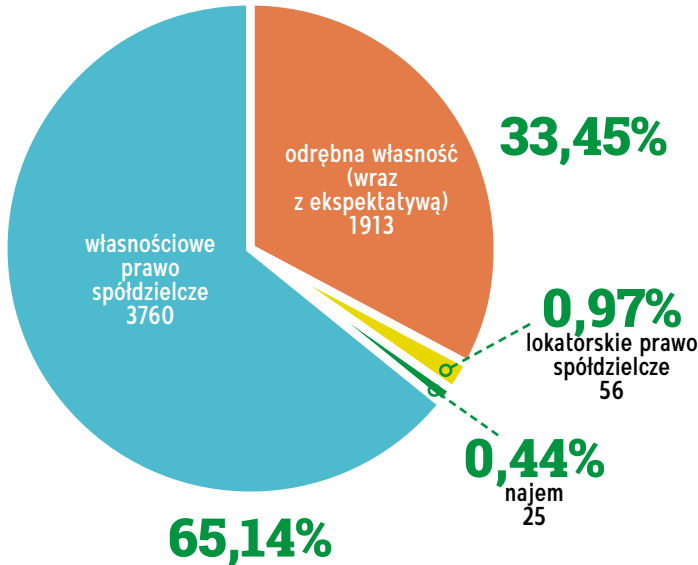
Stan zatrudnienia w poszczególnych działach był następujący:

	Dział Spółdzielni	etatów
1	Zarząd i GK	3,09
2	Dział księgowości	9,1
3	Dział Członkowsko-Lokalowy	3,5
4	Dział Organizacyjno-Samorządowy	3,96
5	Dział Techniczny	6,6
6	Dział Eksploatacji	7,08
7	Gospodarze	18,72
8	Grupa porządkowa	3,25
9	Samodzielne stanowiska	0,58
10	Dom Kultury	4,25
11	Galeria Działań	0,5
	Razem:	60,63

4. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-LOKALOWE

Na 31.12.2023 r. w SMB „Imielin” zrzeszonych było 6 828 członków, o 41 mniej niż w roku poprzednim. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. przyjęto w poczet członków 158 osób (umowy kupna-sprzedaży, darowizny, zamiany, spadkobrania, z mocy prawa), wykreślono z rejestru 199 członków (zgony, wykreślenia z mocy prawa).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 92 bu-



dynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w 4 enklawach, 6 pawilonów, 940 miejsc postojowych w 4 garażach podziemnych. W 2023 roku administrowaliśmy 5 766 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 337 111,99 m². Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 47,6 ha. Struktura lokali mieszkalnych:

- własnościowe prawa do lokali - 3 756
- odrębna własność i ekspektatywa odrębnej własności - 1 929
- lokatorskie prawa do lokali - 56
- najem - 25

Zgodnie z art. 176 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały urządzone księgi wieczyste. Na 31.12.2023 r. księgi wieczyste prowadzone są dla 3 125 lokali, w tym 1 163 dla własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 1 962 dla odrębnej własności lokali.

Nieruchomości usytuowane na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, zostały przekształcone z dniem 1 stycznia 2019 r. w prawo własności. Są to budynki w

enklawie Hirszfelda i Wasilkowskiego. W stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych enklawach Zarząd Spółdzielni podjął 42 uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali, pozwalające na przekształcenie praw spółdzielczych do nich w prawo odrębnej własności.

Na koniec 2023 r. w enklawie Hirszfelda wyodrębnionych zostało 519 lokali (do zrealizowania pozostały 3 wnioski), a w enklawie Wasilkowskiego 900 lokali (do zrealizowania 2 wnioski).

5. REGULACJA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W ENKLAWACH MIKLASZEWSKIEGO I HAWAJSKA

ENKLAWA MIKLASZEWSKIEGO

W 2023 roku kontynuowane były działania zmierzające do regulacji stanu prawnego gruntów.

W maju, po dwuletnim procedowaniu, Spółdzielnia otrzymała prawomocną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającą podział dz. ew. nr 5/41 z obrębu 1-10-17, która umożliwiła tak długo oczekiwaną regulację praw do gruntu dla budynków nr 1, 3 i 4 przy ulicy Amundsena, 1, 3 i 7 przy ulicy Dybowski oraz 11, 13 i 16 przy ulicy Miklaszewskiego w Warszawie. Nowy

podział został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków oraz w Sądzie wieczystoksięgowym. Z końcem roku zostały też złożone w dzielnicy Ursynów oświadczenia nt. źródeł finansowania ww. budynków. Wg informacji z Urzędu Dzielnicy akty notarialne mogą być podpisane II/III kw. 2024 r.

Brak roszczeń umożliwił sporządzenie wstępnego projektu podziału gruntu pod budynkami nr 2 i 4 przy ulicy Marca Polo i we wrześniu wystąpiliśmy do Urzędu Dzielnicy o wszczęcie postępowania podziałowego.

Czynnikiem blokującym postęp regulacji gruntów są nie zakończone postępowania zwrotowe. W ubiegłym roku Spółdzielnia zaskarżyła do Wojewody Mazowieckiego dotychczasową bezczynność organów prowadzących nasze sprawy i zdopingowała je do działania, w wyniku czego Starostwa w Węgrowie i Pruszkowie wydały pozytywne dla Spółdzielni decyzje o odmowie zwrotu, które nie podlegają już zaskarżeniu i stały się prawomocne z końcem roku. Stworzyło to możliwość wystąpienia do Dzielnicy Ursynów o sporządzenia kolejnego projektu podziału.

ENKLAWA HAWAJSKA

W enklawie Hawajskiej postęp w regulacji stanu prawnego gruntów umożliwia również nie zakończone postępowania zwrotowe do części gruntów prowadzone przez starostwa w Pruszkowie, Węgrowie, Piasecznie i Grodzisku Mazowieckim. W ubiegłym roku poddano kolejnej analizie te postępowania i zostały wysłane skargi na bezczynność organów. W odróżnieniu od organów samorządowych, nie mamy

możliwości dopingowania sędów do szybszej pracy. Wskutek naszych działań Wojewoda Mazowiecki w jednym przypadku uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do rozpatrzenia organowi I instancji a w dwóch sprawach wydał postanowienie nakładające na starostwo termin na podjęcie stosownego rozstrzygnięcia.

W dalszym ciągu jednak oczekujemy na rozstrzygnięcie w sprawie odwołania byłych właścicieli od odmowy zwrotu, które toczy się przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, a dotyczy części działek ew. nr 7/28, 7/70, 7/71 i 7/73, na których usytuowane są budynki nr 3, 5, 10 i 12 przy ulicy Hawajskiej, a Spółdzielnia posiada pozytywną decyzję podziału.

Dla północnej części enklawy z końcem kwietnia 2023 r. geodeta dokonał korekty projektu podziału dz. ew. 7/62 zgodnie z sugestią Urzędu Dzielnicy Ursynów, a następnie mapy złożono w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami. Projekt obejmuje budynki przy ulicy Malinowskiego 1,3,4 i 6 oraz Hawajskiej 18, 18A, 20 i 21 i podlega w dalszym ciągu procedowaniu przez merytoryczne komórki dzielnicy Ursynów oraz m. st. Warszawy.

Dla pozostałych budynków enklawy Hawajskiej, tj. budynków nr 2, 4, 6, 8, 13, 14, 15, 17 i 16 przy ulicy Hawajskiej oraz nr 2 przy ulicy Malinowskiego nie możemy jeszcze wykonać map z projektem podziału z uwagi na nie zakończone postępowania zwrotowe.

6. KOMUNIKACJA Z MIESZKAŃCAMI

Strona internetowa Spółdzielni (www.smbimielin.pl) jest na bieżąco aktualizowana. Za pomocą formularza kontaktowego mieszkańcy zgłaszają awarie, każdy ma dostęp do kalendarza z oznaczonymi pracami remontowymi. Na koniec roku zarejestrowanych było 7 319 użytkowników strony. Nasza Spółdzielnia kontaktuje się z mieszkańcami również

za pomocą mediów społecznościowych. Fanpage Spółdzielni na facebooku ma obecnie 616 obserwujących osób. Zamieszczane są tam regularnie posty z informacjami dotyczącymi bieżącej działalności SMB „Imielin”, w tym również dotyczące naszego spółdzielczego Domu Kultury. Mieszkańcy, którzy wyrazili na to zgodę, otrzymują korespondencję i istotne informacje np. o awariach poprzez pocztę elektroniczną oraz z wykorzystaniem systemu SMS. Aktualnie do ponad 1 600 mieszkańców wysyłamy korespondencję mailowo, a z ok. 1 200 jesteśmy w kontakcie SMS.

Nasi mieszkańcy, wykorzystując pocztę tradycyjną i elektroniczną napisali do Spółdzielni w ubiegłym roku ponad 6,5 tys. razy. Spółdzielnia pisała do mieszkańców mniej, bo ok. 3,8 tys. razy. W Spółdzielni działa punkt przyjmowania zgłoszeń usterek. W ubiegłym roku do punktu wpłynęło 6 230 zgłoszeń (głównie telefonicznie i pocztą elektroniczną). Obserwujemy stale rosnące zainteresowanie kontaktem via Internet i staramy się stale doskonalić tę formę kontaktu w razie potrzeby wprowadzając zmiany.

7. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI I NIERUCHOMOŚCIAMI

Na koniec 2023 roku SMB „Imielin” posiadała w swoich zasobach:

- 206 lokali (w tym 34 trafostacje) na zasadzie najmu - 12 435,59 m²
- 16 lokali na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego - 2 852,07 m²
- 7 lokali stanowiących odrębną własność (Dereniowa 6 i Wasilkowskiego 4) - 1 178,52 m²
- 25 lokali usługowych stanowiących odrębną własność, 2 lokale w najmie, tj. 1 lokal ochrony
- i usługowy w nieruchomościach przy ulicy Dereniowej 2,2A i 2B,2C – łącznie 2 205,44 m²
- 4 lokale usługowe stanowiące odrębną własność oraz 1 lokal stanowiący ekspektatywę prawa odrębnej własności (Indiry Gandhi 27 i 27A) - 472,91 m²

8 lokali usługowych stanowiących odrębną własność przy ulicy Dereniowej 10 - 1 392,67 m².

Powierzchnia lokali wynajętych stanowiła 85% całego zasobu przeznaczonego do wynajęcia.

DZIERŻAWA I PODDZIERŻAWA TERENU:

- 459,15 m² - 11 tymczasowych pawilonów handlowych;
- 2 719,00 m² - miejsca parkingowe na ogrodzonym niestrzeżonym terenie;
- 4 958,00 m² - 3 parkingi społeczne;
- ściany budynków i grunt 5 firmom reklamowym.

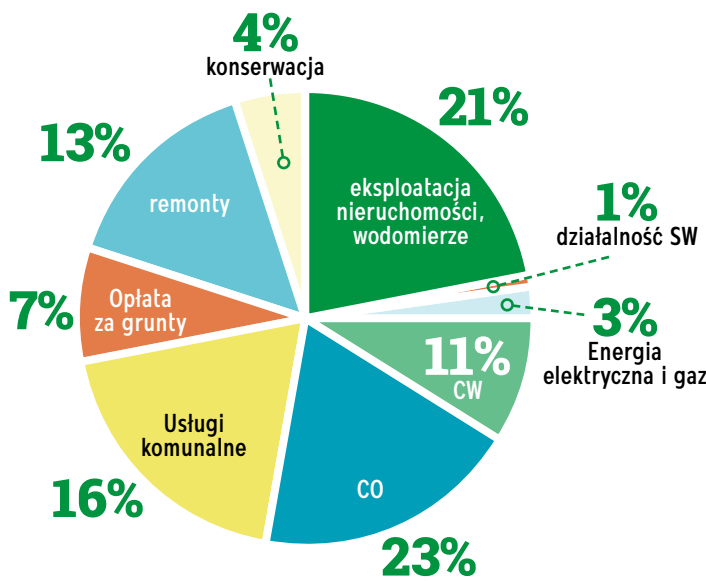
8. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i utrzymania nieruchomości w 2023 r.:

Wyszczególnienie	Koszty prowadzenia działalności (w tys. zł)	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w tys. zł)
Energia elektryczna i gaz	2281,23	1989,56
Ciepła woda użytkowa	7724,67	7425,27
Centralne ogrzewanie	16041,51	15152,87
Usługi komunalne (wywóz śmieci)	11042,67	10733,62
Opłaty za grunty	4844,66	3805,05
Odpis na fundusz remontowy	9062,44	8084,26
Konserwacja	2802,55	2245,54
Eksploatacja podstawowa	13537,27	12109,33
Wymiana wodomierzy	1025,63	930,41
Działalność społeczno-wychowawcza	725,29	-
RAZEM	69 087,92	62 475,89

W 2023 r. koszty działalności Spółdzielni wyniosły 69 087 925,20 zł. Ponad 60% ww. kwoty to koszty niezależne od Spółdzielni dotyczące zużycia energii cieplnej i elektrycznej oraz usług komunalnych i opłat za grunty.

Koszty energii cieplnej wyniosły 23 766 183,91 zł co stanowi 34% kosztów działalności Spółdzielni,



» Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

w tym koszty centralnego ogrzewania to kwota 16 041 510,60 zł (23%) oraz koszty podgrzewu wody 7 724 673,31 zł (11%).

Koszty usług komunalnych to opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i zużycie zimnej wody, które stanowią kwotę w wysokości 11 042 672,82 zł (16 %) działalności Spółdzielni.

Opłaty za grunty, w tym podatek od nieruchomości, dzierżawa terenu i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu części wspólnych wyniosły 4 844 663,39 zł (7%).

Koszty energii elektrycznej i gazu kształtowały się na poziomie 2 281 231,22 zł (3%).

Koszty zależne od Spółdzielni stanowią kwotę 27 153 173,86 zł (40%) i dotyczą:

- eksploatacji podstawowej w kwocie 13 537 259,81 zł (20%)
- wpływów i odpisów na remonty w kwocie 9 062 441,65 zł (13%)
- konserwacji zasobów Spółdzielni w kwocie 2 802 552,72 zł (4%)
- wymiana wodomierzy w kwocie 1 025 627,61 zł (2%)
- działalności społeczno-wychowawczej w kwocie 725 292,07 zł (1%).

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2023 roku:

W 2023 r. na 39 nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 1 955 348,53zł, a na 55 wynik

dodatni w kwocie 4 047 925,34zł. Na poszczególnych nieruchomościach wyniki finansowe prezentowały się następująco (tabela 1).

W roku 2023 zaplanowano do wykonania remonty zasobów spółdzielczych opiewające na kwotę 14 216 046,30 zł. Prace remontowe zostały zrealizowane na dzień 31 grudnia 2023 r. na kwotę 7 181 350,69 zł, co stanowi 65,35 % planu.

Rodzaj remontów	wykonanie [zł]
Stare Zasoby	
Remonty klatek schodowych	724231,81
Roboty ślusarskie	315298,58
Remonty balkonów	164999,16
Mała architektura	183438,48
Remonty dróg, chodników, parkingów	1428113,65
Wymiana instalacji gazowej	247985,97
Instalacje elektryczne wew. i zew.	462535,78
Instalacje wod-kan i CO	573627,42
Lokale użytkowe	133328,97
Naprawy wentylacji grawitacyjnej	73654,89
Roboty nieprzewidziane	659342,54
Prace remontowe na dachach	239 571,47
Naprawy dźwigów windowych	236799,3
Wykonanie dokumentacji technicznej	233140
Ekwiwalent za stolarkę	5650

KONSERWACJE

Obok remontów planowanych i bieżących Spółdzielnia wykonuje prace konserwacyjne urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

- roboty elektryczne, pogotowie instalacji elektrycznej; oświetlenia, badanie wyłączników i oświetlenia awaryjnego
- kontrola szczelności instalacji gazowych, w całym zasobach,
- utrzymanie sprawności dźwigów osobowych, badania UDT,
- przegląd instalacji wentylacyjnych we wszystkich budynkach,
- utrzymanie terenów zielonych, zabiegi pielęgnacyjne drzew, nowe nasadzenia,
- wymiana piachu w piaskownikach,
- monitoring, konserwacja szlabanów, bram garażowych,
- konserwacja instalacji teletechnicznych, monitorowanie systemu p.poż,
- konserwacje instalacji hydraulicznych, pogotowie sanitarne
- konserwacje domofonów.

Rodzaj konserwacji	Wydatkowana kwota:
Instalacje sanitarne	483114,87
Instalacje elektryczne zew-wew	332607,85
Dźwigi osobowe i UDT	536547,55
Instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne	37828,97
Ochrona i monitoring	675369,06
Zieleń	398980,66
Place zabaw	44673,53
Bramy i urządzenia garażowe	15031,73
Pozostałe konserwacje	37851,86
Systemy p.poż	70515,89
Systemy teletechniczne	110131,59
Nadzór inspektorski	105680,23

W 2023 r. na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 3 456 870,67 zł zrealizowano prace za kwotę 2 848 333,79 zł, co stanowi 82,40 % wykonania planu.

9. MEDIA. GOSPODARKA CIEPŁNA

Wszystkie nasze zasoby są ogrzewane ciepłem systemowym z sieci ciepłowniczej Veolia. Koszty związane z ogrzewaniem są ustalane dla każdego z budynków z osobną na podstawie rzeczywistego zużycie ciepła (wskazania ciepłomierza w węźle cieplnym) oraz obowiązującej stawki za ciepło na podstawie taryfy zatwierdzonej przez prezesa URE. W 2023 roku zasoby spół-

dzielcze zużyły łącznie 180 584,6720 GJ energii cieplnej, tj. o 8,45 % mniej niż w poprzednim roku. Łączne koszty zakupu tej energii wyniosły 23 766 183,91 zł i pomimo spadku zużycia były wyższe o 52,41 % w porównaniu do roku ubiegłego.

Oprócz gwałtownego wzrostu stawek za ogrzewanie nastąpił również wzrost stawki podatku VAT z 8% w styczniu i 5% w pozostałych miesiącach do 23% w 2023 roku.

Jeżeli spojrzymy na energię ciepłą zużytą wyłącznie do celów ogrzewania, to kształtowało się ono na poziomie 115 399,8389 GJ; jest to spadek w porównaniu z rokiem 2022 o 19,66 %. Koszty centralnego ogrzewania wyniosły 16 009 687,93 zł i jednak były wyższe o 48,83 % (o ponad 5 mln zł). Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody wyniosło 65 184,8331 GJ i było niższe w porównaniu z rokiem poprzednim o 2,48 %. Jednocześnie koszty zakupu tej energii wyniosły 7 724 673,31 zł i były wyższe o 59,72 % niż rok wcześniej. W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania 88 budynków otrzymało zwroty na kw. 4 006 922,84 zł, a jedynie w przypadku 2 budynków wystąpiły dopłaty na łączną kwotę 61 969,01 zł.

STRUKTURA KOSZTÓW OGRZEWANIA ZASOBÓW

Koszty centralnego

ogrzewania - opłata stała: 3 469 559,04
Koszty centralnego ogrzewania - opłata zmienna: 12 540 128,89
Koszty podgrzewu wody - opłata stała: 733 052,37
Koszty podgrzewu wody - opłata zmienna: 6 991 620,94

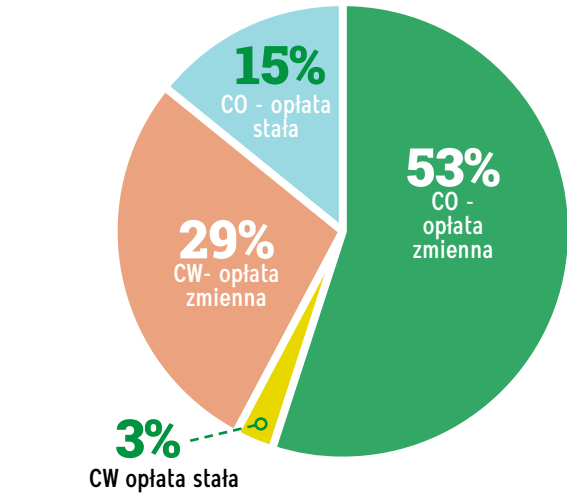
ZUŻYCIE WODY

Wszystkie budynki w zasobach SMB Imielin zasilane są wodą z sieci miejskiej. Całość zasobów SMB Imielin jest opomiarowana. Liczniki główne mierzą globalną ilość wody zużywaną przez dany budynek w danym okresie, a w mieszkaniach i innych pomieszczeniach zainstalowane są liczniki indywidualne, wskazujące zużycie w poszczególnych lokalach. W roku 2023 zasoby Spółdzielni zużyły łącznie 662 951,58 m3 wody, tj. o 14% mniej niż w roku poprzednim. Ciepłej wody zużyto 329 620,08 m3 w porównaniu do 385 760,93 m3 zużytych w roku 2022, to spadek zużycia na poziomie 15%. W styczniu 2023 nastąpiła podwyżka ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, z 9,85 zł/m3 na 10,88 zł/m3.

ROK	Zużycie ZW	Zużycie CW
2022	765 900,42 m3	385 760,93 m3
2023	662 951,58 m3	329 620,08 m3

10. GOSPODARKA FINANSOWA

W obecnych uwarunkowaniach gospodarczych, w sytuacji znacznego wzro-



» Struktura kosztów globalnych zakupu energii cieplnej

stu cen materiałów i usług, prowadzenie właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni jest najważniejszym zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokonuje bieżących analiz sytuacji ekonomicznej poszczególnych nieruchomości i podejmuje szereg decyzji mających na celu z jednej strony wypracowanie maksymalnych oszczędności, a z drugiej strony poszukuje dodatkowych dochodów.

W wyniku prowadzenia takiej polityki działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie 3 112 675,64 zł netto (wyższy o 420 986,27 zł niż rok wcześniej). Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie proponuje Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków

przeznaczenie tego dodatkowego wyniku na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 550 tys. zł, a pozostałą kwotę na zmniejszenie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2024 i latach następnych.

STAN ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Zaległości ogółem z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych osób uprawnionych oraz czynszu najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 3 194,45 tys. zł co stanowi 4,29 % należności rocznych (74 546,40 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniej-

szył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,72 %.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT OGÓŁEM ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2023 r. wynosi 2 714,43 tys. zł, co stanowi 4,09 % należności ogółem. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 1,3 %.

W roku 2023 prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale, zarówno na etapie windykacji przedsądowej (monitoring telefoniczny i mailowy, wezwania do zapłaty, ugody przedsądowe), jak i na etapie windykacji sądowej (pozwy o wydanie nakazów zapłaty, postępowania komornicze, postępowania eksmisyjne).

11. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALA

Działalność kulturalna do 30 marca 2023 była realizowana w budynkach na Dereniowej 6 i Amundsena 4 oraz w pewnym zakresie w Galerii Działań Twórczych. Po tej dacie, w związku z decyzją nadzoru budowlanego wyłączającą z użytkowania część pawilonu na Dereniowej 6, całość działalności kulturalnej została przeniesiona na Amundsena 4 do klubu A4 i Galerii Działań. Od września Amundsena 4 stała się Domem Kultury w pełnym wymiarze.

DOM KULTURY W LICZBACH:

W 2023 roku z różnych form działań kulturalnych skorzystały 2922 osoby. Regularnie co miesiąc odwiedza nas 976 osób. Działają 24 sekcje i koła zainteresowań: nauka gry na gitarze i keyboardzie, warsztaty plastyczne dla dzieci i dorosłych, blok zajęć dla najmłodszych 2+, taniec w kręgu, gimnastyka przy muzyce, balet dla dzieci, warsztaty teatralne, emisja głosu, taniec orientalny, taniec towarzyski, korektywa wad postawy, joga, pilates, szachy, język angielski. Nasz klub jest domem dla Koła Emerytów i Rencistów, Stowarzyszenia Kreatywnych Seniorów oraz Związku Kombatantów Rzeczypospolitej i Byłych Więźniów Politycznych. W ubiegłym roku zrealizowano 6 wystaw, 2 koncerty i 1 przedstawienie dla dorosłych, 6 koncertów edukacyjnych i 3 przedstawienia dla dzieci, koncert z okazji 25-lecia iM Rock Sceny. Uczestnicy warsztatów iM Rock Sceny biorą udział podczas akcji Krewki Ursynów. Przeprowadziliśmy akcję Zima w mieście dla dzieci. Zorganizowaliśmy wystawę rękodzieła naszej mieszkanki w ramach projektu „Twórco ujawnij się”. Zaproponowaliśmy bezpłatne zajęcia dla seniorów : umuzykalniające, usprawniające, relaksujące, kreatywne. Braliśmy udział w Warszawskich Dniach Seniora i Międzypokoleniowym Korowodzie Kreatywności, to promowanie

LP	Adres	Wynik WN (ujemny)	Wynik MA (dodatni)
1	HAWAJSKA 1	-5 018,18 zł	
2	HAWAJSKA 2		27 746,75 zł
3	HAWAJSKA 3		66 657,25 zł
4	HAWAJSKA 4		20 361,06 zł
5	HAWAJSKA 5		10 468,62 zł
6	HAWAJSKA 6		144 858,33 zł
7	HAWAJSKA 8		77 450,38 zł
8	HAWAJSKA 10	-82 290,85 zł	
9	HAWAJSKA 12	-64 798,26 zł	
10	HAWAJSKA 13		28 822,72 zł
11	HAWAJSKA 14	-35 077,94 zł	
12	HAWAJSKA 15	-17 649,79 zł	
13	HAWAJSKA 16		53 030,83 zł
14	HAWAJSKA 17		8 060,37 zł
15	HAWAJSKA 18	-92 842,49 zł	
16	HAWAJSKA 18A		156 932,62 zł
17	HAWAJSKA 20		104 441,67 zł
18	HAWAJSKA 21		87 635,31 zł
19	MALINOWSKIEGO 1		55 832,10 zł
20	MALINOWSKIEGO 2	-12 271,50 zł	
21	MALINOWSKIEGO 3		35 564,35 zł
22	MALINOWSKIEGO 4	-10 527,27 zł	
23	MALINOWSKIEGO 6	-118 881,61 zł	
24	DERENIOWA 52/54		112 908,58 zł

LP	Adres	Wynik WN (ujemny)	Wynik MA (dodatni)
25	MALINOWSKIEGO 5		79 786,92 zł
26	AMUNDSENA 1	-11 886,60 zł	
27	AMUNDSENA 3	-27 714,76 zł	
28	AMUNDSENA 4		76 322,92 zł
29	DYBOWSKIEGO 1	-129 528,59 zł	
30	DYBOWSKIEGO 3		20 351,57 zł
31	DYBOWSKIEGO 7		77 155,03 zł
32	MARCO POLO 1		8 367,19 zł
33	MARCO POLO 2	-28 233,77 zł	
34	MARCO POLO 4		24 787,26 zł
35	MIKLASZEWSKIEGO 1		30 429,95 zł
36	MIKLASZEWSKIEGO 2		22 115,58 zł
37	MIKLASZEWSKIEGO 3		57 732,83 zł
38	MIKLASZEWSKIEGO 4		63 254,53 zł
39	MIKLASZEWSKIEGO 5	-110 134,45 zł	
40	MIKLASZEWSKIEGO 6		82 908,64 zł
41	MIKLASZEWSKIEGO 9		58 678,52 zł
42	MIKLASZEWSKIEGO 11		1 306,61 zł
43	MIKLASZEWSKIEGO 12		28 009,61 zł
44	MIKLASZEWSKIEGO 13	-20 373,94 zł	
45	MIKLASZEWSKIEGO 14		147 399,97 zł
46	MIKLASZEWSKIEGO 14A		81 921,26 zł
47	MIKLASZEWSKIEGO 16	-24 109,50 zł	
48	DERENIOWA 4		108 500,13 zł

LP	Adres	Wynik WN (ujemny)	Wynik MA (dodatni)
49	SZCZUKI 1	-59 613,16 zł	
50	SZCZUKI 2		18 035,72 zł
51	WARCHAŁOWSKIEGO 1		23 163,39 zł
52	WARCHAŁOWSKIEGO 2		194 347,98 zł
53	WARCHAŁOWSKIEGO 3		31 772,69 zł
54	WARCHAŁOWSKIEGO 6	-36 810,67 zł	
55	WARCHAŁOWSKIEGO 7		111 789,20 zł
56	WARCHAŁOWSKIEGO 9		133 184,17 zł
57	WARCHAŁOWSKIEGO 11		9 992,67 zł
58	WARCHAŁOWSKIEGO 13	-40 919,04 zł	
59	WASILKOWSKIEGO 3		34 272,25 zł
60	WASILKOWSKIEGO 4	-576,96 zł	
61	WASILKOWSKIEGO 6	-16 217,10 zł	
62	WASILKOWSKIEGO 7	-42 788,46 zł	
63	WASILKOWSKIEGO 8	-15 195,56 zł	
64	WASILKOWSKIEGO 9	-75 285,14 zł	
65	WASILKOWSKIEGO 10		101 878,65 zł
66	WASILKOWSKIEGO 11	-47 885,10 zł	
67	WASILKOWSKIEGO 12		93 379,38 zł
68	WASILKOWSKIEGO 14		103 369,55 zł
69	WASILKOWSKIEGO 1A	-24 375,95 zł	
70	DERENIOWA 6	-50 387,56 zł	
71	DERENIOWA 8 PAW	-63 861,02 zł	
72	DERENIOWA 2-2C	-307 931,37 zł	

LP	Adres	Wynik WN (ujemny)	Wynik MA (dodatni)
73	DERENIOWA 1	-10 533,50 zł	
74	DERENIOWA 3	-13 066,19 zł	
75	DERENIOWA 5	-43 828,99 zł	
76	DERENIOWA 7		30 516,79 zł
77	DERENIOWA 13		127 415,52 zł
78	HIRSZFELDA 1		31 643,82 zł
79	HIRSZFELDA 2	-96 676,74 zł	
80	HIRSZFELDA 3		22 848,78 zł
81	HIRSZFELDA 4		31 899,22 zł
82	HIRSZFELDA 5	-11 742,74 zł	
83	HIRSZFELDA 6		3 028,91 zł
84	HIRSZFELDA 7	-9 475,54 zł	
85	HIRSZFELDA 8	-32 580,00 zł	
86	HIRSZFELDA 9	-17 993,98 zł	
87	HIRSZFELDA 10	-37 153,47 zł	
88	HIRSZFELDA 12		80 199,38 zł
89	HIRSZFELDA 14	-74 417,19 zł	
90	HIRSZFELDA 16		148 854,18 zł
91	HIRSZFELDA 18		251 676,85 zł
92	Indiry Gandhi 27, 27A		26 022,40 zł
93	DERENIOWA 10		337 846,02 zł
	POŻYTKI	-34693,6	140 988,36 zł
	Razem	-1955348,53	4047925,34
			2092576,81

» Tabela nr 1: Remonty i konserwacje zasobów spółdzielczyh

naszej działalności na zewnątrz.

Organizowane były bezpłatne dla mieszkańców projekty „Twórco ujawnij się” oraz „Dojrzały, aktywny i z pasją”.

12. PODSUMOWANIE

W 2023 roku nasza Spółdzielnia nadal zmagająca się problemami związanymi ze wzrostem cen energii, wysoką inflacją powodującą

znaczący wzrost kosztów funkcjonowania, oraz skutkami działań wojennych za naszą wschodnią granicą.

Tym bardziej może cieszyć fakt, że przy utrzymaniu opłat eksploatacyjnych - koszty zależne od Spółdzielni - na niezmiennym poziomie, nasza Spółdzielnia utrzymała dodatni wynik finansowy, osiągając

po stronie nadwyżki kwotę 3,112 mln zł.

W zakresie remontów w ubiegłym roku zaplanowano do wykonania prace za łączną kwotę 14,2 mln zł, a wykonano je na poziomie 7,18 mln zł (65,3% wykonania finansowego). Globalnie na całym funduszu remontowym na koniec roku pozostała nadwyżka w wysokości 6,67 mln zł, która

powiększy stan funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości w 2024 r.

W 2023 roku czterokrotnie wzrosła liczba komitetów domowych, na koniec roku działało 19 i wciąż powstają nowe. Jest to bardzo cenne dla naszej spółdzielni.

Szeroko prowadzona działalność kulturalna prowa-

dzona przez Spółdzielnię cieszy się uznaniem mieszkańców, na stałe z Domem Kultury w 2023 r. związane było 976 osób, a ponad 2900 wzięło udział w imprezach organizowanych przez Spółdzielnię.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finan-

sową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie pracowników, wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i Komitetów Domowych.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN” W OKRESIE OD 27 MARCA 2023 R. DO 31 GRUDNIA 2023 R.

Podstawą działalności Rady Nadzorczej (dalej: RN) Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” jest Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Miasta st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 6 lutego 2008 r. (ze zmianami) oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli 7 czerwca 2006 r.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SMB „IMIELIN”:

W 2023 r. (10 marca) Walne Zgromadzenie Członków SMB „Imielin” wybrało 15 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2023 – 2026. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zwołane przez Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia na dzień 27 marca 2023 r. Na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej dokonano wyboru Prezydium Rady,

zdecydowano o utworzeniu dwóch komisji: Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej oraz wybrano przewodniczących ww. Komisji. W 2023 r. skład Rady Nadzorczej wraz z powierzonymi funkcjami przedstawiali się następująco:

- 1. Agnieszka Bernas-Coşkun – Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 2. Marta Tutka – Wiceprzewodnicząca RN

- 3. Joanna Müller – Sekretarz RN
- 4. Wojciech Kuc – Przewodniczący Komisji Technicznej
- 5. Adam Baryłka
- 6. Agnieszka Bieniek
- 7. Małgorzata Gregorczyk-Cendrowska
- 8. Anna Kowalska
- 9. Łukasz Mazur
- 10. Alexander Miszczenko
- 11. Przemysław Prochera
- 12. Iuliu Rab

- 13. Marcin Romeyko-Hurko
- 14. Piotr Ulicki
- 15. Joanna Wiśniewska

KOMISJE RADY NADZORCZEJ DZIAŁAŁY W NASTĘPUJĄCYCH SKŁADACH:

KOMISJA REWIZYJNA:

- Przewodnicząca: Agnieszka Bernas-Coşkun.
- Członkowie: Agnieszka Bieniek, Anna Kowalska, Łukasz Mazur, Alexander

Miszczenko, Joanna Müller, Marcin Romeyko-Hurko i Marta Tutka.

KOMISJA TECHNICZNA:

- Przewodniczący: Wojciech Kuc.
- Członkowie: Adam Baryłka, Małgorzata Gregorczyk-Cendrowska, Anna Kowalska, Alexander Miszczenko, Przemysław Prochera, Iuliu Rab, Marcin Romeyko-Hurko, Piotr Ulicki i Joanna Wiśniewska.

DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza realizowała zadania zgodnie z przyjętym Planem pracy Rady Nadzorczej na 2023 r. Do porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej włączane były również tematy wynikające z bieżących potrzeb mieszkańców i Spółdzielni.

Obowiązkowymi punktami

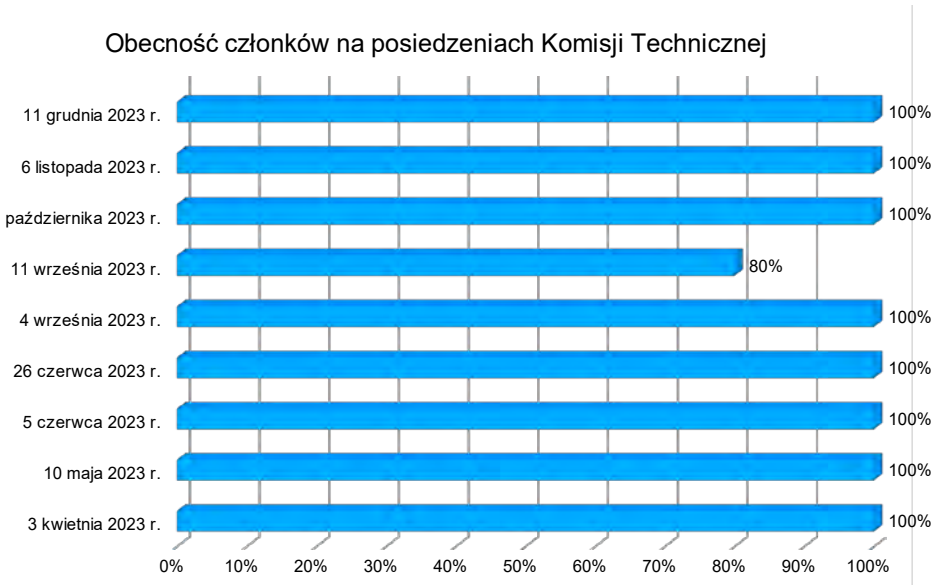
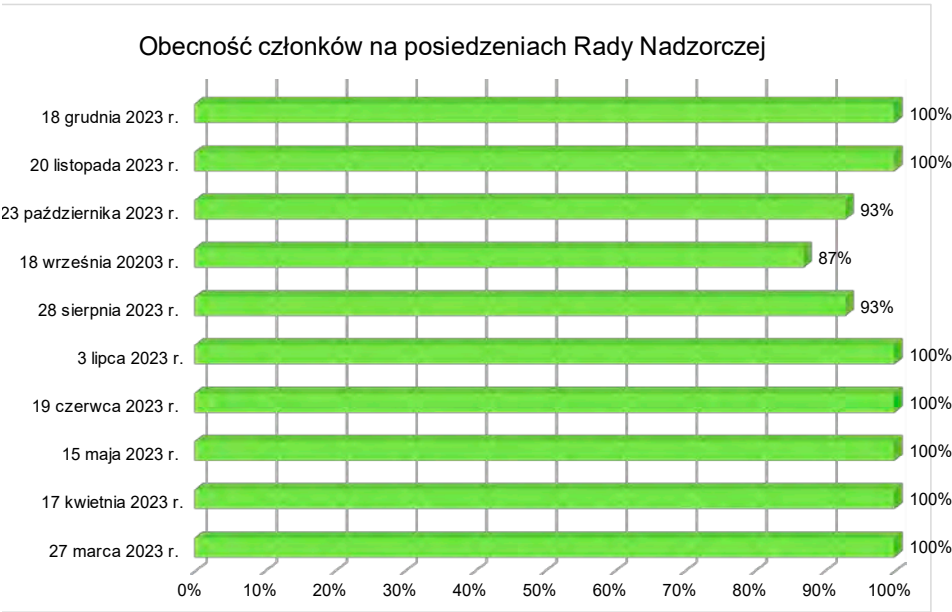
każdego posiedzenia Rady Nadzorczej była analiza informacji Zarządu, m.in. na temat: regulacji gruntów, spraw finansowych, przetargów, spraw administracyjnych i sądowych oraz zmian przepisów prawa w zakresie działalności SMB „Imielin”.

Ponadto analizowano sprawy zgłaszane przez człon-

ków Spółdzielni na dyżurach Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 12 uchwał. Wykaz uchwał stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Najważniejsze działania Rady Nadzorczej (w tym komisji Rady) według powierzonych jej kompetencji.



NADZÓR I KONTROLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

w szczególności:

A) BADANIE OKRESOWYCH SPRAWOZDAŃ ORAZ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdanie finansowe za 2023 rok. Po przeanalizowaniu: poszczególnych składników bilansu, rachunku zysków i strat, zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz dodatkowych informacji (m.in. w zakresie zobowiązań i należności Spółdzielni) nie stwierdzono nieprawidłowości.

Rada Nadzorcza zapoznała się również z raportem biegłego rewidenta z badania ww. sprawozdania. W opinii biegłego rewidenta Spółdzielni nie grożą kłopoty z terminowym

regulowaniem płatności, ani upadłość. Wskaźniki płynności finansowej są na bardzo dobrym poziomie. Kapitały własne Spółdzielni w 100% pokrywają majątek trwały. Rachunek zysków i strat wykazał zysk netto w wysokości 3,1 mln zł i był lepszy w relacji do roku poprzedniego o 0,4 mln zł (2,7 mln zł). Pomimo niekorzystnych warunków zewnętrznych bezpośrednie zagrożenia dla Spółdzielni nie istnieją. Biegły rewident wskazał fundusz remontowy jako obszar do efektywniejszego zagospodarowania.

Stwierdził, że na podstawie przeprowadzonego audytu i wniosków wynikających z badania dokumentów, może rekomendować Radzie Nadzorczej pozytywne zaopiniowanie sprawozda-

nia finansowego i podziału nadwyżki bilansowej oraz wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie tych dokumentów. W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2023.

W 2023 r. Rada Nadzorcza zapoznała się również z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego za 2022 r. sporządzonymi przez niezależnego biegłego rewidenta. Z opinii biegłego wynikało, iż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez SMB „Imielin”, zaś analiza wskaźnikowa pokazała bardzo dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Biegły nie wskazał nieprawidłowości

w zakresie sporządzenia sprawozdania za 2022 rok. W związku z powyższym, zgodnie z kompetencjami, Rada Nadzorcza rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu w dniu 16 czerwca 2023 r. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2022.

B) KONTROLA WYKONANIA PLANÓW GOSPODARCO-FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI:

Rada Nadzorcza kontrolowała, z kwartalną częstotliwością, wykonanie planu gospodarczo-finansowego na 2023 r. oraz opiniowała kwartalne okresowe raporty ze stanu finansów spółdzielni, tj. z realizacji założeń planu gospodarczo-finansowego oraz planu remontów. Stałą kontrolą objęto m.in. realizację planu

eksploatacji, planu konserwacji oraz funduszu remontowego.

Dodatkowo, w trakcie całego roku, szczegółowo skontrolowane zostały m.in. kwestie dotyczące:

- funduszu wynagrodzeń oraz stanu zatrudnienia,
- zadłużenia lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, miejsc parkingowych i parkingów społecznych oraz działań Spółdzielni podejmowanych w celu jego zmniejszenia,
- kosztów dokumentacji technicznej sporządzanej przez Spółdzielnię,
- umów zawartych przez Zarząd na obsługę prawną Spółdzielni i ubezpieczenie majątku Spółdzielni, a także umów zawartych w wyniku rozstrzygniętych przetargów w okresie po za-

kończeniu poprzedniej kadencji Rady Nadzorczej,

- kosztów Walnych Zgromadzeń,
- pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
- kosztów badania bilansu,
- kosztów konserwacji dźwigów,
- kosztów konserwacji oraz remontów placów zabaw,
- kosztów konserwacji nowych zasobów,
- kosztów amortyzacji,
- pozostałych kosztów działalności operacyjnej i finansowej (np. odpisy aktualizacyjne, pomoc de minimis, kosztów pustostanów).

Stwierdzone nieliczne nieprawidłowości dotyczyły najczęściej zaewidencjonowania kosztu w błędnej pozycji kosztów (tj. niezgodnie z treścią ekonomiczną), ujęcia kosztów w błędnej wysokości (tj. niezgodnie z

kwotą wynikającą z faktury) oraz ujęcia niektórych kosztów w konserwacji zasobów zamiast w funduszu remontowym (i odwrotnie). Wskazane nieprawidłowości były niezwłocznie usuwane i korygowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Biorąc pod uwagę wyniki ww. kontroli Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2023 r. Z kwartalną częstotliwością Rada Nadzorcza kontrolowała również rzeczowe i finansowe wykonanie planu remontów na 2023 r. Wykazywały one niepełne realizacje wielu zaplanowanych prac remontowych. Jak ustalono, główną przyczyną niezrealizowania zadań był brak ofert w postępowaniach przetargowych, co powodowało unieważnianie przetargów i konieczność ogłaszania nowych postępowań.

Poza kontrolą realizacji planu remontów Rada Nadzorcza skontrolowała następujące postępowania przetargowe oraz zapytania o cenę:

- Przeprowadzenie remontu ciągu pieszo-jezdnego na terenie SMB „Imielin”
- w Warszawie przy budynku Hirszfelda 8,
- Przeprowadzenie remontu ciągu pieszo-jezdnego na terenie SMB „Imielin”
- w Warszawie do budynku Dereniowa 5,
- Wykonanie remontu klatek schodowych w budynkach przy ulicy Warcha-

łowskiego 2 oraz przy ulicy Wasilkowskiego 14,

- Dostawę i montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku SMB „Imielin” przy ulicy Malinowskiego 5 w Warszawie,
- Wykonanie remontu klatek schodowych w budynkach przy ulicy Warchałow-
skiego 1 oraz przy ulicy Hirszfelda 16,
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Dereniowej 1, 3, 5 i 7,
- Kompleksowe ubezpieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej SMB „Imielin”.

Uwagi Rady Nadzorczej do ww. przetargów dotyczyły głównie specyfikacji warunków zamówienia, terminów składania ofert oraz załączonej dokumentacji technicznej. Nie stwierdzono działania niezgodnego z prawem. Wyniki wszystkich kontroli zostały przekazane Zarządowi do wykorzystania.

Biorąc pod uwagę wyniki ww. kontroli Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu remontów za 2023 r.

C) DOKONYWANIE OKRESOWYCH OCEN WYKONANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ JEJ ZADAŃ GOSPODARCZYCH: ocena pracy Zarządu:

- Rada Nadzorcza dwukrotnie oceniła prace Zarządu w 2023 r. w zakresie: jakości obsługi mieszkańców,

rzetelności (skrupulatność, efektywność, terminowość) w ramach realizacji statutowych zadań Spółdzielni, zarządzania gospodarką finansową Spółdzielni, realizacji zaleceń innych organów Spółdzielni oraz zarządzania zespołem pracowników Spółdzielni.

- Prezes Zarządu uzyskał oceny na poziomie 83,6% (na 100% możliwych do uzyskania) za I półrocze oraz 77,6% za II półrocze 2023 r. Wiceprezes Zarządu uzyskał oceny na poziomie 63,6% za I półrocze oraz 56,3% za II półrocze.

• nadzór i kontrola nad szczegółową działalnością Zarządu:

- nadzór nad postępowaniem Zarządu w sprawie regulacji gruntów, w szczególności

• w zakresie składania skarg na bezczynność organów, itp.,

- nadzór nad postępowaniem Zarządu w sprawach dotyczących wniosków podmiotów trzecich o wydanie warunków zabudowy na terenach w dzierżawie naszej Spółdzielni (wniosek o sporządzenie MPZP, wniosek o uznanie za stronę w sprawie, itp.),

• nadzór nad postępowaniem w zakresie pawilonu przy ul. Dereniowej 6 w świetle decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz nad kontynuowaniem działalności kulturalnej i oświatowej w innych lokalach Spółdzielni,

- nadzór nad postępowaniem Zarządu w sprawach dot. selektywnej zbiórki od-

padów,

- kontrola przeglądów placów zabaw. W wyniku stwierdzenia nieprawidłowości w sposobie przeprowadzenia i udokumentowania ww. przeglądów rekomendowano Zarządowi przeprowadzenie rzetelnej kontroli wszystkich placów zabaw. Kontrola ta powinna być podstawą do ustalenia, które urządzenia nadają się do naprawy, a które należy bezwzględnie wymienić. W odniesieniu do firmy wykonującej nierzetelny przegląd zobowiązano zarząd do wyciągnięcia konsekwencji zgodnych z zawartą umową,

• kontrola i bieżący nadzór sytuacji parkingów społecznych (rzeczowa, finansowa i prawna) przy ul. Wasilkowskiego 1A, Hawajskiej 17 i Miklaszewskiego 14. Zarząd przedstawił trzy scenariusze działania w sprawie parkingu Wasilkowskiego 1A, z których Rada wybrała jeden. W przypadku dwóch pozostałych parkingów analiza nie wykazała naruszeń, a wpłaty użytkowników pokrywają realne koszty utrzymania parkingów,

- kontrola wszystkich umów dotyczących „nowych zasobów”. Stwierdzono głównie duże rozproszenie zadań na pojedyncze nieruchomości i mniejszych wykonawców oraz nieegzekwowanie wszystkich zleconych zadań. Rekomendowano m.in.: rozwiązanie umów z dublującymi się zadaniami, konsolidację kilku umów w jedną kompleksową

(np. konserwacja zieleni na wszystkich zasobach, a nie na jednej nieruchomości), egzekwowanie wykonywania wszystkich zadań zawartych w umowach (np. ochrona obiektów), utworzenie rejestru umów, utworzenie szablonów umów (uwzględniających m.in. zapisy dotyczące RODO, kar umownych, odpowiedzialności i nadzoru) oraz przypisanie opiekuna umowy. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę realizacji zaleceń w trybie ciągłym,

- nadzór remontów klatek schodowych. Dokonano m.in. analizy i oględzin przeprowadzanych remontów, które odbyły się w budynkach Hirszfelda 16, Warchałow-
skiego 1 oraz 2, Wasilkowskiego 14. Wnio-
ski z tych działań były na bieżąco

• i sukcesywnie przekazywane do Zarządu,

- nadzór nad wymianą drzwi wejściowych. Zainicjowanie rozmów z Zarząd-
em na temat ustalenia standardów jakościowych i estetycznych dla projektu wymiany drzwi

• w kilkunastu blokach na terenie Spółdzielni. Jednocześnie zwracano szczególną uwagę na przestrzeganie zasad BHP,

- nadzór nad remontem ciągu pieszo-jezdnego (w tym dostosowanie do wymagań p.poż) od istniejącego parkingu przy ul. Dereniowej do budynków przy Hirszfelda 8

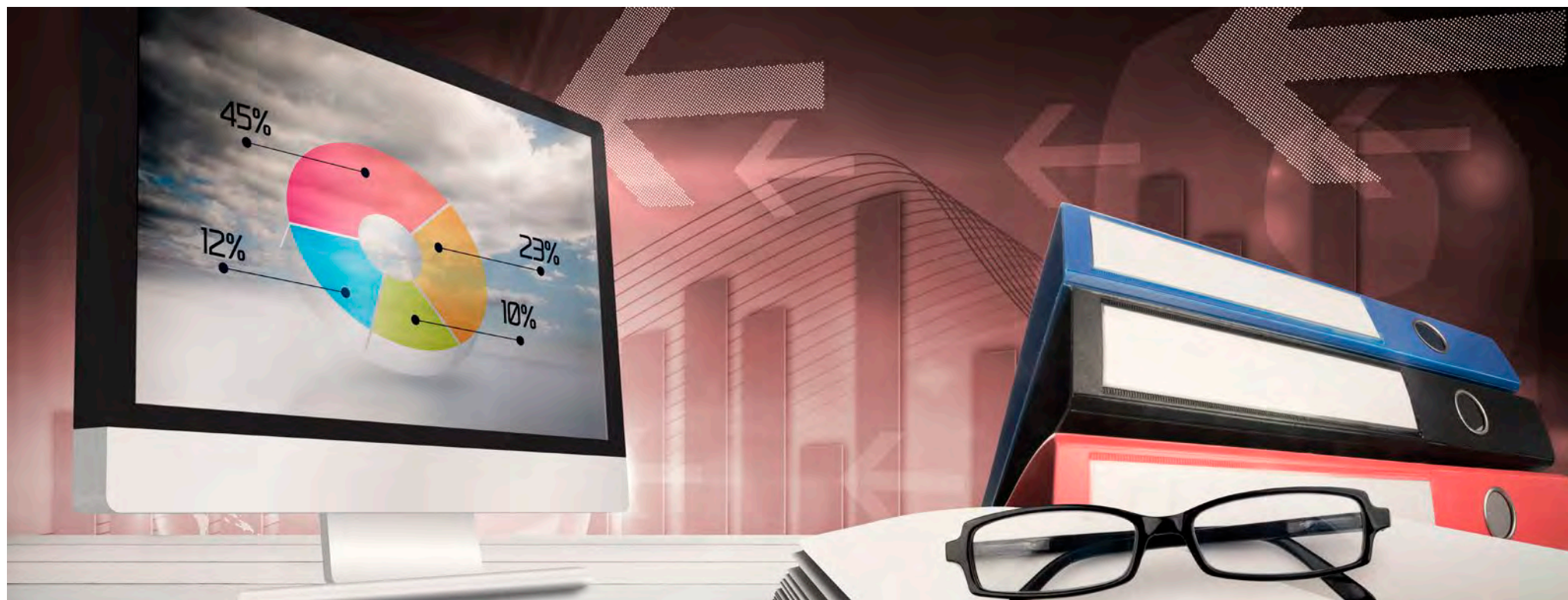
• i Dereniowej 5. Członkowie Rady Nadzorczej byli czynnymi obserwatorami i reagowali na wszystkie bie-

żące uwagi zgłaszane przez mieszkańców. Uczestniczyli w odbiorze prac

- z prawem zgłaszania uwag do protokołu odbioru,
- nadzór nad przebudową drogi wewnętrznej i parkingu od budynku Hirszfelda 2a do budynku Dereniowa 7. Rada Nadzorcza dokonywała okresowych oględzin stanu realizacji remontu, sprawdzała jego zgodność z projektem oraz terminowość prac, reagowała na zgłoszenia mieszkańców. Zauważone uchybienia zgłaszała Zarządowi, który usuwał je natychmiastowo. Przedstawiciele Rady brali udział w odbiorze prac,

• kontrola zaworów i głowic termostatycznych na klatkach schodowych we wszystkich enklawach. Stwierdzono m.in., że głowice nie posiadają blokad i każdy może dowolnie je regulować, odkręcając na pozycję maksymalną, co powodowało niepotrzebne straty ciepła podczas sezonu grzewczego lub minimalną, co doprowadzało do znacznego obniżenia temperatur. Zarządowi rekomendowano m.in. zastosowanie blokad na zaworach termostatycznych. Dokonano blokad i przeglądu wszystkich zaworów termostatycznych, co przełożyło się na zmniejszenie kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym. Rada Nadzorcza dokonała losowego przeglądu zaworów w każdej enklawie,

- nadzór nad realizacją umowy BES. Proces w trakcie realizacji od czerwca 2023 r., na chwilę obecną



wskazano obszary do potencjalnej zmiany lub re-negocjacji umowy z firmą Veolia,

• nadzór nad tworzeniem systemu audytu enklaw. Dokonano analizy efektów pilotażowego wdrożenia audytu enklaw. Wskazano obszary do zmiany lub uzupełnienia (np. audyt oświetlenia zewnętrznego, czystości terenów wspólnych, śmietników, itp.) oraz częstotliwość przeprowadzania audytu. Aplikacja elektroniczna ma usprawnić działanie Działu Eksploatacji Spółdzielni, a w szczególności administratorów, w zakresie bieżącej

• i okresowej kontroli stanu utrzymania zasobów Spółdzielni. Wdrożenie planowane jest

• w I półroczu 2024 roku,
• nadzór nad realizacją projektu „Senior Plus”. Rada Nadzorcza zainicjowała projekt analizy potrzeb umiejscowienia ławek (ustawiono ponad 30 ławek), koszy na śmieci oraz innych elementów małej architektury na terenach wszystkich enklaw Spółdzielni. Po zebraniu i analizie zgłoszonych potrzeb upoważniono Zarząd do zrealizowania projektu,

• nadzór nad izolacją poziomów c.o./c.w.u. W celu poprawy efektywności energetycznej rekomendowano Zarządowi wykonanie uzupełnienia izolacji c.o./c.w.u. Działania w tym zakresie są na bieżąco monitorowane przez Radę Nadzorczą,



• kontrola projektu dotyczącego obniżenia parametrów ciepłej wody użytkowej (cyrkulacji) poprzez nocne zmniejszenie temperatury. Po przeprowadzonej analizie, Rada Nadzorcza rekomendowała Zarządowi możliwość optymalizacji temperatury w godzinach 0:00

• do 5:00, co spowoduje obniżenie kosztów o ok. 3,4% na samym c.w.u. i ok. 1,1% na całkowitym koszcie związanym z c.o. i c.w.u. Takie obniżenie miało być nieodczuwalne dla mieszkańców. Powyższa rekomendacja nie została wprowadzona ze względu na możliwość wystąpienia bakterii legionelli w instalacji c.w.u.,

• kontrola obniżenia mocy zamówionej (energii ciep-

nej). W wyniku analizy dostępnych danych Rada Nadzorcza zarekomendowała przeprowadzenie audytu wykorzystania mocy ciepłej w poszczególnych budynkach. Efektem audytu było obniżenie mocy zamówionej, w jej wyniku obniżenie opłat stałych za energię ciepłą, co przełoży się na niższe opłaty za zakup energii ciepłej. Zgodnie z Ogólnymi Warunkami Umowy zmiany będą obowiązywać od 1 października 2024 r.,

• nadzór nad projektem „Bezpieczne osiedle” (monitoring wizyjny, korekta oświetlenia terenów osiedla). W wyniku zebranych wniosków członków Rady Nadzorczej i mieszkańców przeprowadzono wstępne rozeznanie aktualnej sytu-

acji w enklawach i wskazano Zarządowi newralgiczne miejsca. W wyniku tego działania powstała mapa m.in. miejsc niedoświetlonych oraz miejsc, gdzie występuje zjawisko przeszkadzającego olśnienia (oślepianie światłem).

D) ZATWIERDZANIE STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SPÓŁDZIELNI:

W 2023 r. Rada Nadzorcza dwukrotnie zatwierdzała zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni. Zmiany dotyczyły zmniejszenia liczby etatów oraz przygotowania docelowej struktury organizacyjnej Spółdzielni po przeprowadzeniu audytu stanowisk pracy.

E) PRZEPROWADZANIE KONTROLI NAD SPO-

SOBEM ZAŁATWIANIA PRZEZ ZARZĄD WNIO-SKÓW ORGANÓW SPÓŁDZIELNI I POSZCZEGÓLNYCH JEJ CZŁONKÓW:

Rada Nadzorcza na bieżąco dokonuje kontroli sposobów procedowania wniosków członków Spółdzielni, głównie w powiązaniu z wpływającą do niej korespondencją.

W związku z powyższym w 2023 r. przeprowadzono kompleksową kontrolę zasad obiegu korespondencji w Spółdzielni. Po analizie danych i funkcjonujących systemów Rada Nadzorcza przedstawiła Zarządowi rekomendacje, m.in.: wskazanie terminów opracowania pisma/odpowiedzi dla każdego etapu przepływu zgłoszenia, ustalenie punk-

tów kontrolnych sygnalizujących opóźnienia na poszczególnych etapach, kategoryzacja zgłoszeń i utworzenie jednolitych schematów działania na najczęściej powtarzające się zgłoszenia, wypracowanie jednolitych form działania, wskazanie osób odpowiedzialnych za nadzór nad prawidłowym i terminowym wykonaniem zadań zleconych podmiotom zewnętrznym, raportowanie miesięczne do zarządu. Sprawdzenie stanu wdrożenia rekomendacji Rada Nadzorcza zaplanowała w 2024 r.

F) PRZEDKŁADANIE WALNEMU ZGROMADZENIU WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI:

Rada Nadzorcza przeanalizowała, a następnie przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu w dniu 16 czerwca 2023 r. wnioski z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2021, tj.: zaktualizowania regulaminów oraz polityki rachunkowości, prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz podejmowania decyzji w zakresie odwoływania członków zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, w formie uchwały.

Wnioski zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie do realizacji. Rada Nadzorcza okresowo zapoznawała się z informacją Zarządu na temat stanu ich realizacji.

UCHWALANIE PLANÓW GOSPODARCZO-FINANSOWYCH:

Kwartalne kontrole wykonania planu gospodarczo-finansowego na 2023 r. wykazały, że realizowany był on zgodnie z przyjętymi założeniami. Wyższe koszty poniesione w niektórych pozycjach planu rekompensowane były oszczędnościami wypracowywanymi w innych pozycjach. Tym samym w 2023 r. nie wystąpiła konieczność zaktualizowania planu gospodarczo-finansowego na dany rok.

Plan remontów na 2023 r. został zaktualizowany jeden raz, pod koniec roku kalen-



darzowego, w celu dostosowania go do aktualnych potrzeb i rozstrzygniętych postępowań przetargowych.

Realizując statutowy obowiązek Rada Nadzorcza omówiła, a następnie zatwierdziła założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok. Zwrócono uwagę na: podstawowe uwarunkowania makroekonomiczne projektu ustawy budżetowej na 2024 r., w tym prognozowaną inflację oraz ich oddziaływanie, m.in. na wzrost opłat z ty-

tułu: zużycia energii elektrycznej, energii ciepłej, gazu i wody, podatku od nieruchomości oraz dzierżawy gruntów. Przeanalizowano obowiązujące stawki funduszu remontowego, ujemne stawki bilansu otwarcia dla funduszy remontowych wybranych budynków oraz niezrealizowane w 2023 r. zadania z funduszu remontowego.

Wskazano na konieczność zaktualizowania stawek za eksploatację i utrzymanie zasobów w świetle progno-

zowanych zmian taryf oraz zmianę sposobu obliczania niektórych składników kosztów w ramach eksploatacji i konserwacji zasobów (np. windy). Zasugerowano Zarządowi przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami lub/i Komitetami Domowymi nieruchomości, które mają ujemny wynik funduszu remontowego, na temat ewentualnej podwyżki tego składnika opłat. Umożliwiłoby to szybszą niwelację niedoboru środków i rozpoczęcie długo oczekiwanych prac remontowych.

UCHWAŁANIE REGULAMINÓW NIEZASTRZEŻONYCH DO KOMPETENCJI WALNEGO ZGROMADZENIA:

W 2023 r. Rada Nadzorcza rozpoczęła bardzo intensywne prace nad opracowaniem i uchwaleniem nowych regulaminów w zakresie działalności Spółdzielni. Prace te prowadzone były we współpracy z Zarządem Spółdzielni, przy udziale radcy prawnego, głównej księgowej oraz wielu merytorycznych pracowników Spółdzielni. W głównej mierze miały one dostosować regulacje prawne Spółdzielni do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jej bieżącej działalności. W pierwszej kolejności ustalono wykaz regulaminów koniecznych do uchwalenia lub zmiany, opracowano listę



priorytetów i podjęto szeroko zakrojone prace nad opracowaniem nowych projektów regulaminów. Należy zaznaczyć, że po ww. analizie okazało się, że wszystkie regulaminy wymagają nowelizacji.

W 2023 R. ZAKOŃCZONO PRACE PROJEKTOWE I PRZYJĘTO NASTĘPUJĄCE REGULAMINY:

- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego SMB „Imielin”,
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spół-

dzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”,

- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”,
- Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”.

W 2023 r. zmieniono regulamin wjazdu na teren enklawy Miklaszewskiego oraz regulamin rozliczania kosztów

gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali, m.in. w zakresie dostosowania terminów odczytu i rozliczania mediów do przyjętego roku obrachunkowego oraz zmiany zapisów dotyczących funduszu remontowego po uchwaleniu nowego/odrębnego regulaminu funduszu.

Trwały prace nad kolejnymi regulaminami, w tym nad regulaminem przetargów oraz regulaminem Komitetów Domowych. Rozpoczęto prace nad projektem statutu Spółdzielni.

PODEJMOWANIE UCHWAŁ W SPRAWIE WYBORU BIEGŁEGO REWIDENTA, W CELU DOKONANIA BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO:

Rada Nadzorcza, w październiku 2023 r., ogłosiła postępowanie w trybie zapytania o cenę na wybór biegłego rewidenta w celu dokonania badania sprawozdania finansowego za 2023 oraz 2024 rok. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły cztery oferty. Zostały one przeanalizowane przez Radę Nadzorczą, która dokonała wyboru oferty o najlepszym stosunku wynagrodzenia do terminów i jakości wykonania.



ROZPATRYWANIE SKARG I ZAŻAŁEŃ NA DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU:

Rada Nadzorcza starała się na bieżąco rozpatrywać wnioski, skargi i zażalenia Spółdzielców składane osobiście lub na piśmie. Zdecydowana liczba spraw przedstawionych w pismach, które trafiały do Rady Nadzorczej, była jednak poza kompetencjami Rady Nadzorczej, której funkcje ograniczają się głównie do kontrolowania i nadzoro-

wania działania Spółdzielni. Wszystkie tego typu pisma przekazywane były do Zarządu, zgodnie z kompetencjami, w celu przeprowadzenia ich przez właściwy organ Spółdzielni.

W 2023 roku podczas kadencji obecnej Rady Nadzorczej zostały zarejestrowane w sumie 104 pisma od mieszkańców SMB „Imielin”. Na-

leży jednak zaznaczyć, że znaczna część korespondencji była kierowana przez członków Spółdzielni lub przez Zarząd wyłącznie do wiadomości Rady Nadzorczej i nie wymagała udzielania odpowiedzi. Bezpośrednio do Rady Nadzorczej zostały skierowane 24 pisma, natomiast 80 trafiło do Spółdzielni i jednocześnie do wiadomości Rady.



INNA DZIAŁALNOŚĆ:

Rada Nadzorcza reprezentowała członków Spółdzielni na posiedzeniach Rady Dzielnicy Ursynów oraz Rady Miasta w spra-

wie przyjęcia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego enklawy Hirszfelda i Warchałowskiego.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w konsultacjach społecznych w zakresie zagospodarowania terenów parku

nad POW jako terenu sąsiadującego z naszą Spółdzielnią.

Ponadto reprezentowali

członków Spółdzielni w spotkaniach z przedstawicielami Zarządu Dzielnicy Ursynów w sprawach regulacji gruntów oraz zago-

spodarowania najbliższej okolicy (np. remonty budynków miejskich, nasadzenia, rewitalizacja terenów miejskich).

PODSUMOWANIE

W niniejszym sprawozdaniu przedstawiono najistotniejsze zagadnienia, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym. Szczegółowe informacje na temat działalności Rady znajdują odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń.

Rada Nadzorcza na podstawie oceny działalności Zarządu oraz oceny realizacji planu gospodarczo-financego Spółdzielni pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Spółdzielni

oraz sprawozdanie finansowe SMB „Imielin” za 2023 r., a także rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu ich zatwierdzenie oraz wnioskuje o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu oraz Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw Eksploatacyjno-Technicznych.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie powyższego sprawozdania oraz o pozytywną ocenę jej pracy w przedstawionym okresie sprawozdawczym.



TELEFONY



PUNKT ZGŁOSZEŃ USTEREK
22 546 19 24



POLICJA, STRAŻ POŻARNA, POGOTOWIE RATUNKOWE
112

SEKRETARIAT
☎ 22 546 19 00

**DZIAŁ
EKSPLOATACYJNO
-TECHNICZNY**
☎ 22 546 19 23

**ADMINISTRATOR
ENKLAWY HAWAJSKA**
☎ 22 546 19 17 / 535 735 597

**ADMINISTRATOR
ENKLAWY
MIKLASZEWSKIEGO**
☎ 22 546 19 15 / 535 748 939

**ADMINISTRATOR
ENKLAWY
WASILKOWSKIEGO**
☎ 22 546 19 15 / 530 256 969

**ADMINISTRATOR
ENKLAWY
HIRSZFELDA**
☎ 22 546 19 16 / 535 748 839

**ADMINISTRATOR
NOWYCH ZASOBÓW
DERENIOWA 2-2C, 10,
GANDHI 27 I 27A**
☎ 22 546 19 17 / 517 961 423

**DZIAŁ CZŁONKOWSKO
-LOKALOWY**
☎ 22 546 19 09

LOKALE UŻYTKOWE
☎ 22 546 19 06

**DZIAŁ FINANSOWO
-KSIĘGOWY**
☎ 22 546 19 04

CZYNsze
☎ 22 546 19 11

**DZIAŁ
ORGANIZACYJNO
-SAMORZĄDOWY**
☎ 22 546 19 30

**PUNKT
ZGŁOSZEŃ
USTEREK**
☎ 22 546 19 24

**POGOTOWIE
HYDRAULICZNE
(PO GODZINACH
PRACY
SPÓŁDZIELNI)**
- enklawa Hawajska,
- Wasilkowskiego
☎ 793 837 040

**POGOTOWIE
HYDRAULICZNE
(PO GODZINACH PRACY
SPÓŁDZIELNI)**
enklawa Hirszfelda,
Miklaszewskiego
☎ 604 409 995

**POGOTOWIE ELEKTRYCZNE
(CAŁODOBOWO)**
☎ 574 978 907

**DOM KULTURY
„IMIELIN”**
☎ 22 641 19 15

KLUB A-4
☎ 22 641 55 18

GALERIA DZIAŁAŃ
☎ 22 643 65 37

GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO-BUDOWLANA „IMIELIN”, UL. MALINOWSKIEGO 5, 02-776 WARSZAWA

PONIEDZIAŁEK
9.00-18.00

WTOREK
jest dniem bez przyjęć

ŚRODA
9.00-11.00

CZWARTEK
9.00-16.00

PIĄTEK
9.00-11.00

UNIQA Bezpieczne Mieszkanie

Sprawdź w jakich sytuacjach zapewni Ci ochronę ubezpieczenie mieszkania ze składką już od **15 zł miesięcznie**.

Oferta dla mieszkańców
SMB Imielin



Zalanie, pożar

w wyniku którego zniszczy się Twoje mieszkanie oraz znajdujące się w nim wyposażenie, np. meble, sprzęt, podłogi, odzież



Twoje dziecko

zarysuje samochód sąsiada lub stucze okno w jego mieszkaniu



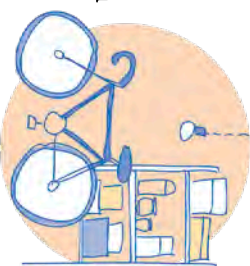
Włamanie

w wyniku którego stracisz wyposażenie mieszkania lub przedmioty typu biżuteria, sprzęt RTV, AGD, meble, odzież



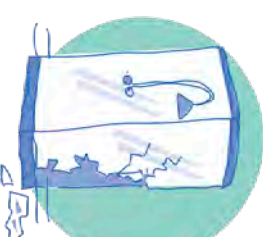
Awaria urządzeń i instalacji

w wyniku których dojdzie do zalania Twojego mieszkania lub mieszkania sąsiada



Kradzież

roweru z Twojej piwnicy



Stuczenie, pęknięcie

które spowoduje zniszczenie szklanych elementów wyposażenia mieszkania np. płyty indukcyjnej, kabiny prysznicowej, lustra



Niewyłączone żelazko

spowoduje pożar



Przebiecie

gdy nagle wzrost napięcia w sieci elektrycznej spowoduje uszkodzenie Twojego sprzętu np. telewizora, laptopa, lodówki



Twój pies

podczas spaceru ugryzie przechodnia lub skoczy na niego i zniszczy mu ubranie

Jak się ubezpieczyć?

Wypełnij wniosek dostępny w dziale czynszów SMB Imielin i przekaż go pracownikowi Spółdzielni, lub skontaktuj się bezpośrednio z opiekunem produktu, który przeprowadzi Cię przez proces zawarcia ubezpieczenia. Opłacać składki wraz z opłatami za mieszkanie i cieszyć się ochroną.

Informacji o ubezpieczeniu udzieli Państwu Pani Agnieszka Bućko pod numerem 533 334 671.
Zapraszamy również do naszego biura zlokalizowanego na ul. Indiry Gandhi 27