

MÓJ Imielin

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

NUMER 3 (4) /2022 - WRZESIEŃ . EGZEMPLARZ BEZPŁATNY. ISSN 2959-2848



18 WRZEŚNIA

WALNE ZGROMADZENIE

Wniedzielę 18 września 2022 r. zapraszamy wszystkich członków naszej Spółdzielni na zwołane przez Radę Nadzorczą SMB „Imielin” Walne Zgromadzenie, które rozpocznie się o godz. 10:00, w hali sportowej Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Dereniowej 48. Szczegółowe informacje dotyczące proponowanego porządku obrad zamieściliśmy na stronie 8.

Członkowie Spółdzielni mają prawo:

1) do zapoznania się z doku-

mentami będącymi przedmiotem porządku obrad, w tym ze sprawozdaniem finansowym, które będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni przy ulicy Malinowskiego 5 (pokój numer 31) w poniedziałki, środy, czwartki i piątki w godzinach przyjęć interesantów oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni (www.smbimielin.pl);

2) do zgłaszania projektów uchwał oraz żądań zamieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni

przed dniem Walnego Zgromadzenia (projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków); projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia;

3) do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia;

4) kandydatów do Rady Nadzorczej członkowie mogą zgłaszać wyłącznie nie póź-

niej niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, bowiem z uwagi na przepisy art.83 ust.11 i ust.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §42 ust. 3 i 4 statutu, kandydatury nie mogą być zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia; do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie - zgoda taka może być również udzielona ustnie do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z §39 ust.2 statutu członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo

będzie udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

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

PLANY I DZIAŁANIA ZARZĄDU

O PRACY NA RZECZ SMB „IMIELIN”, DZIAŁANIACH ZARZĄDU NA PRZESTRZENI OSTATNICH LAT I PLANACH MÓWI ZASTĘPCA PREZESA DS. EKSPLOATACyjNO-TECHNICZNYCH TOMASZ ROŚLIK

Przed wszystkim chcę wyrazić ogromne zadowolenie z faktu, że 18 września odbędzie się Walne Zgromadzenie naszej Spółdzielni. Czas pandemii uniemożliwił mieszkańcom ocenę naszych działań, na przeszkodzie stał również brak Prezesa Zarządu – Zarząd w niepełnym składzie nie mógł zwołać Walnego Zgromadzenia. Trudno streścić wszystkie działania, jakie podjęliśmy, wymienię te istotne – mówi Zastępca Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych Tomasz Roślik.

WYKONANIE PLANU REMONTÓW NA ROK 2020 I 2021

Pandemia COVID-19 była dla nas bolesną lekcją, ale jednocześnie nauczyliśmy się działać w nowych, niesprzyjających warunkach, często mierząc się z problemami chociażby zerwanych łańcuchów dostaw i absencją pracowników. Do tego ceny materiałów i usług zaczęły lawinowo wzrastać, również koszty pracownicze zostały zwiększone. Realizowaliśmy założenia planu remontów, wiedząc, że takie są oczekiwania naszych mieszkańców. Nie byliśmy w stanie przewidzieć, jak będzie wyglądała sytuacja gospodarcza w naszym kraju, jest ona bardzo dynamiczna również teraz. Trudno jednak byłoby czekać na jej ustabilizowanie się i dopiero działać. W 2021 roku tylko remont bloku przy Wasilkowskiego 1a musiał zostać wstrzymany – mimo wygranej przetargu firma zerwała umowę, godząc się ponieść koszty z tym związane. Fundusz remontowy w starych zasobach na 2020 r. wynosił 6 134 000 zł, z czego wydano 5 266 509,73 zł – co stanowi 86%. Plan remontów w nowych zasobach na 2020 r. zakładał kwotę 570 000,00 zł, z czego wydano 522 006,83 zł – co stanowi 92%. Fundusz remontowy w starych zasobach na rok 2021 wynosił 6 253 000,00



SPÓŁDZIELNIA, MIMO WIELU TRUDNOŚCI, SPRAWNIE DZIAŁA, A JEJ FINANSE SĄ BEZPIECZNE. ZACHOWUJEMY DYSCYPLINĘ FINANSOWĄ, WSZYSTKIE NALEŻNOŚCI REGULUJEMY Z BIEŻĄCYCH WPŁAT MIESZKAŃCÓW. POZOSTAŁE ŚRODKI ZABEZPIECZAMY PRZED INFLACJĄ

zł, z czego wydano 5 457 984,59 zł – co stanowi 87%. Plan remontów w nowych zasobach na 2021 r. wynosił 640 000,00 zł, z czego wydano 554 166,87 zł – co stanowi 87%. Na rok 2022 fundusz remontowy w starych zasobach został zaplanowany w wysokości 10 029 000,00 zł, natomiast w nowych zasobach jest to 640 000,00 zł. Na koniec 2. półrocza 2022 r. plan wykonano w 18% dla starych zasobów (1 819 354,11 zł) i w 28% dla nowych zasobów (176 966,82 zł).

ZABEZPIECZENIE STAŁEJ STAWKI ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ DO KOŃCA 2023 R.

Opłaty za energię elektryczną w częściach wspólnych stanowią duże obciążenie dla naszych portfeli, dlatego też Zarząd już w 2020 r. rozpoczął negocjacje, które pozwoliły utrzymać na stałym, w miarę niskim poziomie stawkę za MWH. Wtedy jeszcze nikt nie przypuszczał, jak bardzo ceny wzrosną. Nasza Spółdzielnia do końca 2023 r. będzie płacić niską stawkę, została również

wynegocjowany bardzo satysfakcjonujący poziom opłaty handlowej. Biorąc nawet pod uwagę uruchamiane tarcze antyinflacyjne (za stroną internetową E.ON polska S.A od sierpnia tego roku stawka za energię całodobową G11 to 0,5624 brutto zł/kWh) mamy niższą stawkę. Co po 2023 roku? Już teraz dostajemy

80 tyle zostało zawieszonych budek lęgowych

oferty, które są prawie czterokrotnie wyższe od wynegocjowanej przez nas, obowiązującej obecnie stawki za energię elektryczną. Kolejne tarcze chroniące mieszkańców mogą, ale nie muszą być wprowadzone przez rząd. Będziemy bacznie obserwować rynek i zapewnięm, że dołożymy wszelkich starań, aby mieszkańcy jak najmniej odczuli zmiany od 2023 roku. Szukamy również alternatywnych rozwiązań, które

okresowo mogą przynieść znaczące obniżenie kosztów.

KONIECZNA WYMIANA ZAWORÓW – OBNIŻENIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY

Podstawą bezpiecznej oraz oszczędnej instalacji ciepłej wody użytkowej jest jej zrównoważenie termicz-

ne, dlatego jeszcze w tym roku chcemy rozpocząć proces wymiany 1410 szt. podpionowych zaworów cyrkulacyjnych instalacji c.c.w. w naszych budynkach, w starych zasobach. Cyrkulacyjne zawory termostatyczne optymalizują wydajność, a wraz z uzupełnieniem izolacji termicznej na rurociągach c.w. i c.o. pozwalają obniżyć koszty. Co ważne, stare zawory odsprzedajemy do ich producenta, który może je ponownie wykorzystać. My zaś otrzymane pieniądze możemy przeznaczyć na potrzeby remontowe Spółdzielni. Po wymianie zaworów zlecimy audyt powykonalwczny, a następnie zwrócimy się do Urzędu Regulacji Energetyki o przyznanie nam konkretnej liczby toe (wartość jednostki Białych Certyfikatów potwierdzających wdrożenia inwestycji zmniejszających zużycie energii). Wnioski w tej sprawie zostały już złożone do URE. Wartością dodaną dla Spółdzielni jest oszczędność ciepła dla węzłów po wymianie zaworów. Za ubiegły rok ilość wyrażona w GJ wynosiła 72 085,1569. Przewidujemy, że

wymiana zaworów pozwoli oszczędzić ok. 32 500 GJ w ciągu roku, co przy założeniu kosztów 1 GJ od października tego roku w wys. ok. 60 zł, da nam szacunkowo ok. 2 mln oszczędności i obniży pobierane zaliczki na podgrzew c.w.

REGULACJA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. HAWAJSKIEJ 1

Dzięki staraniom Zarządu, również poprzednich władz Spółdzielni, 29 czerwca tego roku Zarząd Dzielnicy Ursynów podjął uchwałę nr 1392/2022 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym i bez pierwszej opłaty nieruchomości gruntowej przy Hawajskiej 1. Zgoda dotyczy również nieodpłatnego przeniesienia prawa własności budynku i parkingu znajdujących się na gruncie i obciążenia nieruchomości sąsiedniej służebnością gruntową przejścia i przejazdu. Spółdzielnia od wielu lat zabiega o uregulowanie gruntów, w tej enklawie to pierwsza nieruchomość, tym większa więc satysfakcja.

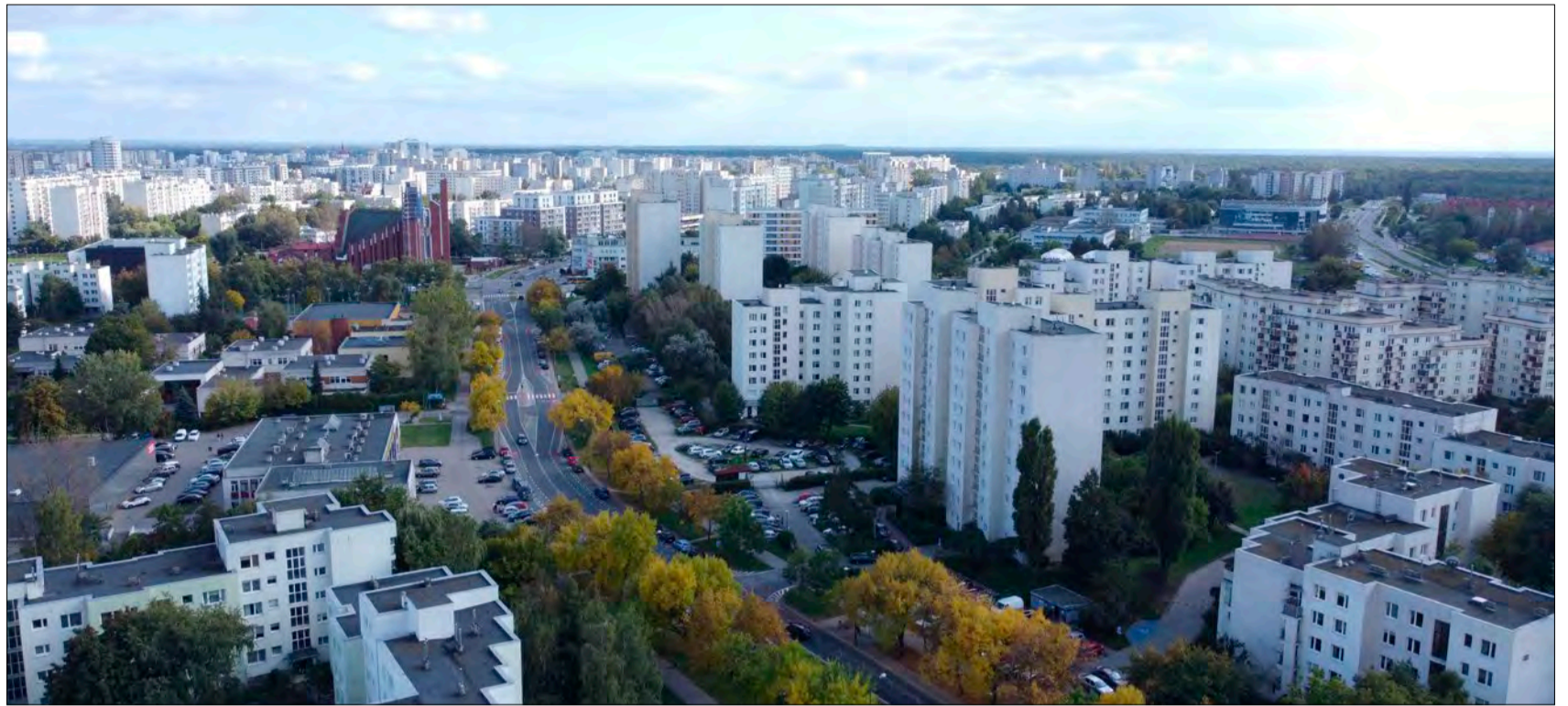
Tę decyzję poprzedziły nasze wieloletnie działania chociażby w zakresie własności ustalenia dostępu tej nieruchomości do drogi publicznej – Spółdzielnia starała się o dzierżawę gruntu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną, co jednak zostało odrzucone przez urząd, jako niezgodne z przepisami. Wielokrotnie wysyłałiśmy więc pisma z prośbami o przeanalizowanie propozycji przebiegu służebności drogi wewnętrznej i przyjęcie kompromisu. W roku 2021 Rada Warszawy podjęła stosowną uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu nieruchomości położonej przy ul. Hawajskiej. Po uzupełnieniu niezbędnych dokumentów otrzymaliśmy tak długo



wyczekiwana przez naszych mieszkańców zgodę. Przed nami jeszcze formalności, które finalnie doprowadzą do podpisania aktu notarialnego. Mieszkańcy będą mogli zakładać księgi wieczyste, co znacznie ułatwi np. sprzedaż lokali. Mam nadzieję, że ta pierwsza od kilkunastu lat decyzja dla SMB „Imielin” będzie początkiem serii, na którą wszyscy czekamy.

ZMIANY ORGANIZACYJNE W SPÓŁDZIELNI

Zmiany w funkcjonowaniu Spółdzielni nie zawsze spotykają się z ciepłym przyjęciem, są jednak konieczne. Chcemy postawić na digitalizację, co pozwoli nam zoptymalizować pracę. Usprawniamy przepływ informacji i kontrolujemy terminowość załatwiania spraw, wyciągając wnioski. To proces, nie unikamy błędów, za które przepraszamy, ale już widzimy efekty naszych działań. Chcemy przede wszystkim zadbać o mieszkańców, uruchomimy punkt, gdzie będzie można zostawić pismo, do-



BEZOSOBOWEGO SYSTEMU MONITORINGU WIZYJNEGO

Aby obniżyć koszty utrzymania budynku przy Malinowskiego 5, zrezygnowaliśmy z ochrony osobowej na rzecz całodobowego zdalnego monitoringu. Dotychczasowy tryb generował miesięczne koszty w wyso-

w budynku przy ul. I. Gandhi 27 pozwoliło obniżyć koszty ponoszone przez mieszkańców, przy jednoczesnym zwiększeniu poziomu ochrony. W efekcie ochrona, monitoring i konserwacja systemów ppoż. są zarządzane przez jedną firmę. Przeniesienie odpowiedzialności za funkcjonowanie systemu na jednego operatora-konserwatora usprawnia działania i ułatwia kontrolę nad np. systemem powiadamiania PPS wraz z systemami przeciwpożarowymi. Miesięczny koszt ochrony osobowej budynku wynosił 15 680,04 zł brutto, co rocznie dawało kwotę 188 160,48 brutto. Miesięczny całkowity koszt ochrony bezosobowej i nadzór nad systemem ppoż. wynosi 6 949,5 zł brutto, co rocznie daje kwotę 83 394,00 zł brutto.

PRACE REMONTOWE W PARTNERSTWIE

Poszukując możliwości finansowania dużych prac remontowych, chcemy sięgnąć do sprawdzonego już rozwiązania, jakim jest włączenie np. najemcy dużego punktu handlowego w modernizację drogi dojazdowej. Przykładem jest planowane wykonanie drogi pożarowej wraz z wymianą nawierzchni na ciągach pieszo-jezdnym

przy Dereniowej 1. Koszt to ok. 450 tys. zł, prowadzimy rozmowy dotyczące partycypacji w nich w wysokości 1/3 z jednym z naszych najemców.

POMOC SPÓŁDZIELNI DLA OSÓB Z UKRAINY

Wydarzenia, które miały miejsce w lutym tego roku były szokiem dla wszystkich, ale szczególnie dla obywateli Ukrainy, którzy w Polsce szukali schronienia przed działaniami wojennymi. Zarząd SMB „Imielin” włączył się aktywnie w pomoc, udostępniając na cele magazynowe lokale przy Dereniowej 6 i Dereniowej 8. Uruchomienie pomocy było możliwe dzięki współpracy z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Stowarzyszeniem Ariadna i Fundacją Rodzice Dzieci Szkoła. Oczywiście ogromną rolę odegrali nasi mieszkańcy, którzy zaangażowali się w działania pomocowe. Również nasi pracownicy

organizowali zbiórki. Wojna trwa i być może znowu będzie potrzebne nasze wsparcie, na które potrzebujący mogą liczyć.

utworzenie naturalnego miejsca bytowania. Prowadzone przez nas prace remontowe nie zawsze mogą być bezpieczne dla ptaków, dlatego też, chcąc je chronić,



2023

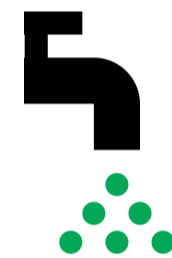
do końca 2023 roku Zarząd wynegocjował niską stawkę za energię elektryczną

pytać o swoją sprawę lub zostać pokierowanym bezpośrednio do osoby z kompetentnej komórki. Zmieniliśmy centralę telefoniczną – nasi mieszkańcy do tej pory zamiast sygnału zajętości słyszeli długi, sugerujący, że nikt nie odbiera połączeń. To się zmieni już niebawem, póki co działają zarówno stare, jak i nowe numery. Oczywiście o wyłączeniu tych starych będziemy informować odpowiednio wcześniej.

kości 12 000 zł + VAT, zdalny monitoring – koszt 7 289 zł + VAT miesięcznie. Wejście umożliwia system domofonów i karty pracownicze. Oczywiście w godzinach pracy Spółdzielni drzwi są otwarte dla mieszkańców. Planujemy również wprowadzić rozwiązania ułatwiające poruszanie się po naszym budynku i obsługę osób z niepełnosprawnościami, na ile to będzie możliwe.

Wprowadzenie bezosobowego systemu ochrony

WPROWADZENIE



2 mln

tyle szacunkowo oszczędności przyniesie wymiana zaworów

MAŁE KROKI W WIELKIEJ SPRAWIE

Tak chyba można określić działania, które mają na celu ochroną ptaków na terenach naszych enklaw. Na elewacjach naszych budynków zawiesiliśmy 80 budek lęgowych, które pomagają stworzyć ptakom przestrzeń do założenia gniazda, zwłaszcza w miejscach, w których niemożliwe jest

nawiązaliśmy współpracę z ornitologiem. Konsultując decyzje z fachowcem, mamy pewność, że bytujące w naszych budynkach, m.in. języki, wróble, kawki czy szpaki nie zostaną narażone.

Na koniec chciałbym podkreślić, że Spółdzielnia, mimo wielu trudności, sprawnie działa, a jej finanse są bezpieczne. Zachowujemy dyscyplinę finansową, wszystkie należności regulujemy z bieżących wpłat mieszkańców. Pozostałe środki zabezpieczamy przed inflacją na krótkoterminowych lokatach bankowych, a podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia mieszkańcy zdecydują o podziale nadwyżki bilansowej za 2021 r.



1 / 3

o tyle można zmniejszyć koszty remontowe w partnerstwie

MÓJ Imielin

Biuletyn informacyjny SMB Imielin
ISSN 2959-2848
Numer: 3 (4) / 2022

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
Redaktor Naczelna: Marzena Murawska
Teksty i foto: SMB Imielin

DZIAŁALNOŚĆ RN W LATACH 2020-2022

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”
W OKRESIE OD STYCZNIA 2020 R. DO SIERPNI 2022 R.

Podstawą działalności Rady Nadzorczej 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 07 czerwca 2006 r. Rada Nadzorcza, w statutowej liczbie 15 członków (§48 ust.1), jest wybierana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Skład Rady Nadzorczej SMB „Imielin” wybranej przez Walne Zgromadzenie 24 stycznia 2020 r. na kadencję 2020-2023 oraz powierzone funkcje z wyboru:

- ⊕ 1. Joanna Wyleżałek - Przewodnicząca RN
- ⊕ 2. Antoni Pomianowski - z-ca Przewodniczącej RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- ⊕ 3. Joanna Müller - Sekretarz RN
- ⊕ 4. Wojciech Kuc - Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Rewitalizacji
- ⊕ 5. Maciej Mackiewicz - Przewodniczący Komisji ds. Regulacji i Przekształceń Gruntów (do 31.08.2020r.) - Zrzeczenie się funkcji Przewodniczącego Komisji ds. Regulacji i Przekształceń Gruntów przez Macieja Mackiewicza i wybór nowego Przewodniczącego Komisji Mikołaja Gana
- ⊕ 6. Mikołaj Gan - Przewodniczący Komisji ds. Regulacji i Przekształceń Gruntów (od 31.08.2020r.)
- ⊕ 7. Marcin Romeyko-Hurko - Przewodniczący Komisji Statutowo - Regulaminowej (do 23.11. 2021r.) - Połączenie Komisji Rewizyjnej i Statutowo-Regulaminowej
- ⊕ 8. Roman Gadaliński
- ⊕ 9. Justyna Góral
- ⊕ 10. Ewa Michalik-Kardaś
- ⊕ 11. Dariusz Mrozik (do 08.07.2021r.) - Członek Rady Nadzorczej utracił członko-



» Nadzór nad finansami, to jedno z kluczowych zadań Rady Nadzorczej Spółdzielni

stwo w Spółdzielni i Radzie Nadzorczej

- ⊕ 12. Leszek Paprocki
- ⊕ 13. Iuliu Rab
- ⊕ 14. Tomasz Roślik (do 24.02.2020) - Rada Nadzorcza wyznaczyła członka RN do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu
- ⊕ 15. Marta Tutka

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza realizowała zadania zgodnie z przyjętym planem pracy, włączając do porządku obrad tematy wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielców i Spółdzielni, koncentrując się na prowadzeniu nadzoru i bieżącej kontroli działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza odbyła w okresie sprawozdawczym 41 posiedzeń plenarnych, z czego 13 w roku 2020, 15 w roku 2021 oraz 13 w 2022 roku, przy prawie 100% frekwencji. Ze

względu na wyznaczenie przez Radę Nadzorczą jej członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, a następnie wybór na stanowisko Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych, w okresie od 24.02.2020 r. do 08.07.2021 r. Rada Nadzorcza liczyła 14 członków. Od czasu utracenia członkostwa w Spółdzielni i Radzie Nadzorczej kolejnego jej członka Rada Nadzorcza liczy 13 osób. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej obserwowanymi byli członkowie Spółdzielni. Zatwierdzone protokoły z posiedzeń plenarnych Rady zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni, a także udostępniane członkom do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

PRACA RADY NADZORCZEJ ODBYWAŁA SIĘ PRZEDĘ WSZYSTKIM W KOMISJACH (STAŁYCH), DZIAŁAJĄCYCH

W NASTĘPUJĄCYCH SKŁADACH:

KOMISJA REWIZYJNA

- ⊕ Przewodniczący: Antoni Pomianowski
- ⊕ Członkowie: Justyna Góral, Mikołaj Gan, Dariusz Mrozik (do 08.07.2021r.), Joanna Müller, Joanna Wyleżałek
- ⊕ od 23.11.2021 Marta Tutka i Marcin Romeyko-Hurko

KOMISJA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH I REWITALIZACJI

- ⊕ Przewodniczący: Wojciech Kuc
- ⊕ Członkowie: Roman Gadaliński, Ewa Michalik-Kardaś, Maciej Mackiewicz, Leszek Paprocki, Iuliu Rab, Marcin Romeyko-Hurko, Joanna Wyleżałek (do 23.11.2021)

KOMISJA DS. REGULACJI I PRZEKSZTAŁCEN GRUNTÓW

- ⊕ Przewodniczący: Mikołaj Gan
- ⊕ Członkowie: Maciej Mac-

kiewicz, Antoni Pomianowski, Marta Tutka

KOMISJA STATUTOWO-REGULAMINOWA (DO 23.11.2021- POŁĄCZENIE Z KOMISJĄ REWIZYJNĄ)

- ⊕ Przewodniczący: Marcin Romeyko-Hurko
- ⊕ Członkowie: Dariusz Mrozik (do 08.07.2021r.), Joanna Müller, Marta Tutka

W porządku obrad każdego posiedzenia plenarnego zamieszczany jest punkt, w którym przewodniczący Komisji prezentują sprawozdania z prac Komisji oraz wypracowane przez Komisje wnioski. Wnioski dotyczą zarówno spraw merytorycznych wynikających z zakresu działania danej Komisji, jak i spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni i w konsekwencji stanowią podstawę do podejmowania przez Radę uchwał oraz zaleceń dla Zarządu. W porządku posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej

znajdują się również sprawozdania z dyżuru radnego.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 39 uchwał.

Rada Nadzorcza trzykrotnie powołała również Komisje Konkursowe (komisje doradne).

29 czerwca 2020 roku przez Radę Nadzorczą została powołana Komisja Konkursowa do wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych w składzie: Iuliu Raab - Przewodniczący, Marta Tutka - Wiceprzewodnicząca, Joanna Müller - Sekretarz, Wojciech Kuc, Joanna Wyleżałek. W rezultacie prac Komisji zaproponowano Radzie Nadzorczej pięciu kandydatów, spośród których wybrany został na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Tomasz Roślik. Dwukrotnie powo-

łano Komisję Konkursową do wyboru Prezesa Zarządu SMB „Imielin”. Pierwszy skład Komisji Konkursowej wybrano 10 stycznia 2022 roku: Marta Tutka - Przewodnicząca, Ewa Michalik-Kardaś i Juliu Raab - Wiceprzewodniczący, Joanna Müller i Marcin Romeyko-Hurko - Sekretarze. W rezultacie prac Komisji zaproponowano Radzie Nadzorczej czterech kandydatów. Jedna z kandydatek zrezygnowała, więc ocenie i głosowaniu przez członków Rady Nadzorczej poddano trzech kandydatów. W rezultacie trzech głosowania członków Rady Nadzorczej żaden z kandydatów nie otrzymał wymaganej większości głosów i konkurs pozostał bez rozstrzygnięcia. Kolejna Komisja Konkursowa do wyboru Prezesa Zarządu wybrana została 6 lipca 2022 r. w składzie: Marta Tutka, Joanna Müller, Leszek Paprocki, Wojciech Kuc, Marcin Romeyko-Hurko. Komisja ta obecnie proceduje konkurs wyboru Prezesa Zarządu SMB Imielin.

NAJWAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA, KTÓRE BYŁY OMAWIANE NA POSIEDZENIACH RADY NADZORCZEJ PRZEDSTAWIAJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO:

1. NADZÓR I KONTROLA NAD GOSPODARKĄ FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI

1.1. Nadzór nad realizacją planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za lata sprawozdawcze

Przeanalizowano koszty i przychody Spółdzielni zrealizowane w 2019 r., 2020 r. oraz 2021 r. w odniesieniu do planowanych na te lata. Szczegółowo analizowane były pozycje planu: gospodarka zasobami lokalowymi, działalność gospodarcza, zatrudnienie i wynagrodzenia, działalność społeczno-kulturalno-oświatowa, zadłużenie z tytułu opłat za lokale i parkingi, fundusz remontowy i modernizacja zasobów.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego za 2019 r. i 2020 r. sporządzonymi przez niezależną biegłą rewidenta. Z raportu i opinii biegłej wynika, iż „nie istnieją okoliczności wska-

zujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez SMB Imielin”, zaś analiza wskaźnikowa pokazała dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Biegła wskazała jednak na szereg nieprawidłowości technicznych dotyczących treści sprawozdania za 2019 rok. Po zakończeniu badania sprawozdania finansowego za 2021 rok Rada Nadzorcza zapoznała się z memorandum biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za poszczególne lata. Szczegółowe informa-



41

tyle w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła posiedzeń plenarnych

cje nt. wykonania planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za kolejne lata zostały zamieszczone w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza opiniowała również kwartalne okresowe raporty ze stanu finansów spółdzielni, tj. realizacji założeń planu gospodarczo-finansowego oraz planu remontów. Szczegółowo kontrolowane były m.in. kwestie dotyczące funduszu wynagrodzeń czy tempa prowadzonych prac remontowych.

Zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza postanowiła rekomendować Walnemu Zgromadzeniu za twierdzenie sprawozdania finansowego za lata 2019-2021.

1.2. Nadzór nad przygotowaniem i realizacją planu gospodarczo-finansowego oraz planu remontowego Spółdzielni na 2020, 2021 i 2022 r.

Realizując przyjęty plan pracy Rada omówiła, a następnie zatwierdziła założenia do planu gospodarczo-finansowego zarówno na 2020, 2021 jak i 2022 rok. W poszczególnych latach zwracano uwagę na inne

priorityty. W 2020 roku – plan remontów oraz modernizacji altan śmietnikowych, prognozowane opłaty i stawki funduszu remontowego, ujemne stawki bilansu otwarcia dla funduszy remontowych wybranych budynków. Przyjęto plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2020 r. z uwzględnieniem wzrostu stawki na konserwację o 5% i wzrostu stawki na eksploatację o 5% oraz wprowadzono zmiany w planie rzeczowym na rok 2020 - w ramach pilotażu montaż instalacji fotowoltaicznej na następujących budynkach: Hirszfelda 16,

Dereniowa 4, Miklaszewskiego 14A, Hawajska 18A. W 2021 r. wskazano na konieczność wprowadzenia proponowanej przez Komisję Rewizyjną podwyżki kosztów eksploatacyjnych (pierwszej od 10 lat), poprawę warunków bytowych mieszkańców, estetyki i jakości infrastruktury w starych zasobach, a także kontynuacji modernizacji altan śmietnikowych. Zarząd i Główna Księgowa zapoznali Radę Nadzorczą z planowanymi na 2021 r. podwyżkami niezależnymi od Spółdzielni. Rada Nadzorcza dokonała analizy planowanych stawek czynszu oraz sposobu naliczania opłat czynszowych. W 2022 roku zaplanowane prace, m.in.: remont klatek schodowych, remonty balkonów, naprawy wentylacji grawitacyjnej, remonty i naprawy dróg oraz chodników realizowano mimo wzrostu inflacji i rosnących kosztów pracy. Na niezmiennym poziomie pozostawiono stawkę za eksploatację, prace konserwacyjne realizując z opłaty ustalonej w 2021 r.

2. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza przeanalizowała zalecenia lustrato-

rów po lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2016-2018 oraz informację Zarządu na temat stanu ich realizacji. W szczególności Komisja przyjrzała się kwestii różnicowania stawek względem członków i osób niebędących członkami Spółdzielni oraz prawidłowości rozliczeń za ciepło i zobowiązała Zarząd do podjęcia konkretnych działań w tym zakresie.

3. OPRACOWANIE ZASAD WYBORU CZŁONKA ZARZĄDU ORAZ PRZEWODZENIE KONKURSÓW NA STANOWISKA ZASTĘPCY PREZESA I PREZESA ZARZĄDU.

Rada Nadzorcza w 2020 roku przyjęła projekt uchwały, szczegółowo określający zasady wyboru członka Zarządu, który gwarantował transparentność i rzetelność całego procesu oraz wybór oparty na kompetencjach, wiedzy i doświadczeniu kandydatów.

Rada Nadzorcza zaopiniowała również pozytywnie treść ogłoszenia postępowania konkursowego na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych. Komisja Konkursowa wybrana w głosowaniu tajnym 19 października 2020 r. przez Radę Nadzorczą, po przeprowadzeniu odpowiednich procedur zarekomendowała Radzie Nadzorczej 5 kandydatów spośród których w głosowaniu tajnym dokonano w dniu 22.02.2021 r. wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych.

Po przyjęciu przez Radę Nadzorczą uchwały 11/2021 z dn. 16 grudnia 2021 r. w sprawie odwołania Pana Jarosława Zycha z funkcji Prezesa Zarządu SMB „Imielin” i z Zarządu tej



W 2022 ROKU ZAPLANOWANE PRACE,

M.IN.: REMONT KLATEK SCHODOWYCH, REMONTY BALKONÓW, NAPRAWY WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ, REMONTY I NAPRAWY DRÓG ORAZ CHODNIKÓW REALIZOWANO MIMO WZROSTU INFLACJI I ROSNĄCYCH KOSZTÓW PRACY.



Spółdzielni oraz w sprawie wypowiedzenia mu umowy o pracę zawartą na czas nieokreślony, Komisja Rewizyjna zarekomendowała Radzie Nadzorczej w styczniu 2022 r. projekt uchwały w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu. Ustalono projekt zawierający treść ogłoszenia o konkursie, określający m.in., zgodnie z Uchwałami RN nr 11/2020 i 12/2020, katalog formalnych i merytorycznych wymagań dopuszczających kandydatów do udziału w konkursie oraz dodatkowe kryteria oceny wiedzy i doświadczenia kandydatów oraz przebieg procedury konkursowej. W związku z zauważonymi w trakcie konkursu nieścisłościami niektórych zapisów uchwały w sprawie zasad wyboru członka Zarządu, Rada Nadzorcza rozpatrzyła poprawki do uchwały usprawniające procedurę wyborczą.

4. ZMIANA ZASAD WYNAGRADZANIA, OCENIANIA I PREMIOWANIA ZARZĄDU

Rada Nadzorcza przyjęła jednolite zasady wynagradzania Zarządu, które zastąpiły dotychczasowe indywidualne uchwały dotyczące wynagrodzeń. W przyjętych zasadach obniżone zostały uposażenia członków Zarządu względem stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą działającą w latach 2017-2019. Ponadto uchwała podzieliła wynagrodzenie członków Zarządu na pensję zasadniczą i dodatek funkcyjny, co zabezpiecza członków Spółdzielni przed wypłaconiem pełnego wynagrodzenia odwołanym członkom Zarządu (zarówno przez Radę Nadzorczą, jak i przez Walne Zgromadzenie).

5. BADANIE OPINII MIESZKAŃCÓW SMB „IMIELIN” NT. POTRZEB I OCZEKIWAŃ

Rada Nadzorcza SMB „Imielin” podjęła decyzję o przeprowadzeniu ankiety dla mieszkańców SMB „Imielin” w celu zbadania potrzeb i prioritytów, jakie dla mieszkańców są ważne.

Obszary działalności SMB „Imielin”, które zostały uwzględnione w badaniach mieszkańców to m.in.: zmiana regulacji statutowych Spółdzielni, regulacja

stanu prawnego gruntów Spółdzielni, polityka budowlana uwzględniająca oczekiwania mieszkańców, zabezpieczenie potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni, dbałość o spółdzielcze tereny roślinne i rekreacyjne, poprawa infrastruktury użytkowej terenów spółdzielczych, zróżnicowanie oferty imprez kulturalnych organizowanych przez Spółdzielnię, usprawnienie komunikacji pomiędzy pracownikami Spółdzielni i mieszkańcami. Analiza odpowiedzi respondentów (mieszkańców) pozwala na pogrupowanie obszarów w trzy kategorie istotności. Do pierwszej grupy (o najwyższym dla mieszkańców priorytecie) należą elementy związane z porządkiem, bezpieczeństwem i regulacjami stanu prawnego gruntów.

Zapewnienie w tym obszarze oczekiwań pozwala przejść do kolejnej grupy działań tzw. grupy środkowej dotyczącej terenów zielonych i rekreacyjnych, potrzeb remontowych, poprawy infrastruktury użytkowej, polityki budowlanej i usprawnienia komunikacji pomiędzy pracownikami Spółdzielni a mieszkańcami. Realizacja postulatów w tym zakresie pozwala na przejście do elementów odnoszących się do wydarzeń kulturalnych czy zmian zapisów w statutach - trzeciej grupy. Wyniki ankiety zostały opracowane w formie raportu, który dostępny jest na stronie SMB Imielin. Wyniki ankiety wykorzystywane są do planowania działań przez Zarząd SMB „Imielin” i do kontroli realizacji potrzeb mieszkańców przez Radę Nadzorczą.

6. REWITALIZACJA I TROSKA O TERENY ROŚLINNE SMB „IMIELIN”

Rada Nadzorcza na wniosek Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Rewitalizacji poświęciła dużo uwagi terenom roślinnym, które zajmują ok. 51 % powierzchni terenu należącego do SMB „Imielin”, uznając, że odpowiednie zarządzanie



W SMB „IMIELIN” NIE FUNKCJONUJE SPÓJNY, SPRAWNY SYSTEM ZARZĄDZANIA TERENAMI ROŚLINNYMI, RADA NADZORCZA PRZYJĘŁA KIERUNKI DZIAŁAŃ W CELU UPORZĄDKOWANIA TEGO OBSZARU DZIAŁAŃ SPÓŁDZIELNI

tą przestrzenią jest fundamentalne dla budowania wspierającego, przyjaznego oraz zdrowego mikroklimatu dla mieszkańców.

Ponieważ zaobserwowano, że w SMB „Imielin” nie funkcjonuje spójny, sprawny system zarządzania terenami roślinnymi, Rada Nadzorcza przyjęła kierunki działań w celu uporządkowania tego obszaru działań Spółdzielni. Prace dotyczyły głównie: koszenia terenów roślinnych, tworzenia łąk kwietnych, instalacji zbiorników retencyjnych, rewitalizacji skweru przy Hirszfelda 11, dosadzeń drzew, krzewów i innych roślin, ochrony roślin i zwierząt. Szczegółowe informacje znajdują się w sprawozdaniu z prac Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Rewitalizacji.

7. MONITOROWANIE DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH PRZEZ ZARZĄD SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE PRZEKSZTAŁCEN WŁASNOŚCIOWYCH I REGULACJI GRUNTÓW

Rada Nadzorcza, dzięki pracom Komisji Regulacji i Przekształceń Gruntów, monitorowała działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w zakresie przekształceń własnościowych i regulacji gruntów. W rezultacie uregulowano kwestię dostępu do drogi publicznej, co umożliwiło z kolei uregulowanie stanu prawnego m.in. nieruchomości przy Hawajskiej 1.

Należy również podkreślić, że w wyniku prowadzonej aktywnej korespondencji z Urzędem Dzielnicy, zostały wykonane dwie nowe mapy podziału działek

w enklawie Miklaszewskiej (dz. ew. nr 5/41) i Hawajska (dz. ew. nr 7/62) które stanowią istotny element w procesie regulacji gruntów.

8. REALIZACJA PROJEKTU: ORGANIZACJA RUCHU NA TERENIE SMB IMIELIN

W projekcie Rada Nadzorcza przyjęła następujące cele i priorytety: poprawa bezpieczeństwa na terenach ciągów pieszo-jezdnych i dróg SMB „Imielin”, zwiększenie dostępności miejsc postojowych dla Mieszkańców SMB Imielin, wyprowadzenie określonych ka-

51 tyle procent powierzchni Spółdzielni zajmują tereny zielone

tegorii pojazdów z terenów enklaw, zmniejszenie kosztów eksploatacji/remontów dróg wewnątrz SMB „Imielin”, zwiększenie zadowolenia mieszkańców z całości kształtu organizacji ruchu i parkowania. Jednym ze środków do realizacji ww. celów ma być montaż szlabanów wraz z wdrożeniem obsługi przejazdów przez całodobowe centrum monitorowania, w tych enklawach, w których większość mieszkańców popiera projekt. Rada Nadzorcza zaakceptowała i rekomendowała do przeprowadzenia przygotowaną przez Zarząd SMB „Imielin” ankietę dotyczącą montażu szlabanów. Rada Nadzorcza SMB „Imielin” jak i Zarząd Spółdzielni przewidzieli do wyłożenia projektu planu organizacji ruchu, dając mieszkańcom możliwość zgłaszania swoich propozycji, uwag i zastrzeżeń. Szczegółowe informacje znajdują się w sprawozdaniu z prac Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Rewitalizacji.

9. NADZÓR NAD MODERNIZACJĄ ALTAN ŚMIETNIKOWYCH

Koncepcja modernizacji i uporządkowania stanu altan śmietnikowych była jednym z pierwszych zadań

realizowanych przez obecną Radę Nadzorczą. Mieszkańcy oraz przedstawiciele Rady zgłaszali różnego rodzaju uwagi, postulaty i niedociągnięcia w funkcjonowaniu altan śmietnikowych. Jeszcze w 2019 r. na wniosek Komisji Technicznej powstał projekt modernizacji polegający na zamknięciu śmietników zamkiem elektrycznym, wydzieleniu pomieszczeń na odpady wielkogabarytowe, wykonaniu oświetlenia, orynnowania, wykonaniu dodatkowych zabezpieczeń oraz nasadzeń zieleni w miarę możliwości lo-

kalizacyjnych. Większość zaplanowanych zadań została zrealizowana. W trakcie odbiorów technicznych wykonanych robót delegacji KTEiR dokonali przeglądu większości zgłoszonych do odbioru altan. W wyniku przeglądu powstał Protokół zauważonych usterek, które Komisja skierowała do naprawy.

10. KOMUNIKACJA Z CZŁONKAMI SMB IMIELIN I POMOC W ROZWIĄZYWANIU BIEŻĄCYCH PROBLEMÓW

Rada Nadzorcza starała się na bieżąco rozpatrywać wnioski spółdzielców składane osobiście lub na piśmie. Część spraw przedstawionych w pismach, które trafiały do Rady Nadzorczej była poza kompetencjami Rady Nadzorczej, której funkcje ograniczają się do kontrolowania i nadzorowania działania Spółdzielni. Tego typu pisma przekazywane były do Zarządu, w celu zajęcia się tematem zgodnie z kompetencjami.

Znaczna część korespondencji kierowana była przez członków Spółdzielni lub przez Zarząd do wiadomości Rady Nadzorczej i nie wymagała udzielania odpowiedzi.

Stałymi punktami posiedzeń Rady są informacje Zarządu na temat bieżącej działalności Spółdzielni oraz sprawozdania z dyżuru radnego, w których omawiane są problemy mieszkańców SMB Imielin. Rada Nadzorcza dla usprawnienia komunikacji z mieszkańcami rekomendowała Zarządowi utworzenie stanowiska specjalisty ds. komunikacji. Po zatrudnieniu specjalisty ds. komunikacji zmieniono graficznie stronę SMB Imielin, rozpoczęto bieżące przekazywanie informacji z działalności i wydarzeń w Spółdzielni w zakładce „Aktualności”, utworzono i aktywowano oficjalny profil Spółdzielni na Facebooku oraz zainicjowano wydawanie gazetki spółdzielczej, w której przekazywane są mieszkańcom najistotniejsze informacje.

11. PODSUMOWANIE

W prezentowanym sprawozdaniu poruszono tylko najistotniejsze zagadnienia, którymi w okresie sprawozdawczym zajmowała się Rada Nadzorcza. Szczegółowa informacja nt. decyzji Rady i omawianych problemów znajduje odzwierciedlenie w protokołach dostępnych w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej w panelu dla członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza dobrze oceniła współpracę z obecnym Zarządem i pracownikami Spółdzielni, zarówno w zakresie jakości i terminowości przygotowania materiałów na posiedzenia jak i udzielania dodatkowych wyjaśnień w trakcie obrad.

Rada Nadzorcza dokonując oceny działalności Zarządu oraz kondycji finansowej Spółdzielni pozytywnie opiniuje sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowe SMB „Imielin” za lata sprawozdawcze, a także rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu ich zatwierdzenie oraz wnioskuje o udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panu Tomaszowi Roślikowi.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Rady Nadzorczej**



STATUS GRUNTÓW SMB „IMIELIN”

NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SMB „IMIELIN” ZA 2021 R.

W enklawie Hirszfelda wyodrębniono wszystkie nieruchomości. W latach 2004-2009 Zarząd podjął 19 uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach dot. wszystkich budynków mieszkalnych w tej enklawie tj. Dereniowej 1, 3, 5, 7, 13, Hirszfelda 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16 i 18. Na koniec 2021 roku w enklawie Hirszfelda wyodrębnione były 504 lokale, do zrealizowania pozostały 2 wnioski.

W enklawie Wasilkowskiego nieruchomości wyodrębniano w latach 2004-2008 i 2016 r. Zarząd podjął 23 uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach dot. wszystkich budynków mieszkalnych w tej enklawie tj.: Szczuki 1, 2, Dereniowej 4, 6, Wasilkowskiego 1a, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 14 oraz Warchałowskiego 1, 2, 3, 6, 7, 9, 11 i 13. Na koniec 2021 roku w enklawie Wasilkowskiego wyodrębnionych było 877 lokali, do zrealizowania pozostały 3 wnioski.

Enklawa Miklaszewskiego w 2016 r. została podzielona przez Dzielnicę Ursynów umownie na dwa obszary: południowy i północny. Podział ten uwarunkowany był przebiegiem roszczeń. W pierwszej kolejności udzielono zgody Spółdzielni na wykonania projektu podziału północnej części enklawy wolnej od roszczeń. Linia podziału przebiega pomiędzy budynkami nr 12, 14 i 14A przy ulicy Miklaszewskiego. Decyzją nr 103/2018 zatwierdzającą podział podpisał Prezydent m.st. Warszawy 14.02.2018 r. z zastrzeżeniem, że dalsze prace poprzedzające oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste będą możliwe po prawomocnym oddaleniu roszczeń. Wobec przedłużającego się postępowania zdecydowano o zleceniu kolejnego podziału, który złożono w październiku 2020 r. Projekt podziału dotyczy nowo powstałej działki ew.

nr 5/41, aby wyłączyć nieruchomości objęte postępowaniem o zwrot, tj. budynki nr 9, 14 i 14A przy ulicy Miklaszewskiego w Warszawie. Uzyskanie nowej decyzji pozwoli na przystąpienie do dalszych prac zmierzających do regulacji praw do gruntu na rzecz SMB „Imielin” dla następujących nieruchomości: Amundsena 1, 3 i 4, Miklaszewskiego 11, 13 i 16 oraz Dybowskiego 1, 3 i 7. Z pisma Dzielnicę Ursynów ze stycznia 2022 r. wynika,

że procedura podziału działki 5/41 okazała się bardzo skomplikowana i czasochłonna.

W dalszym ciągu brak jest możliwości wykonywania map podziału dla południowego obszaru enklawy Miklaszewskiego, tj. gruntu na którym usytuowane są budynki nr 1, 2 i 4 przy Marce Polo oraz nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 12 przy ulicy Miklaszewskiego w Warszawie. Powodem są trwające postępowania o zwrot - Spółdzielnia i Dzielnicę Ursynów wysyłają pisma do Starostw o przyspieszenie rozpatrzenia roszczeń.

O regulacji stanu prawnego nieruchomości przy ul. Hawajskiej 1 piszemy na stronie 2 biuletynu.

Enklawa Hawajska, obręb geodezyjny 1-10-18, została podzielona na obszar z roszczeniami i wolny od roszczeń. Dla południowej części enklawy wskazano możliwość wykonania map podziału obejmującej budynki nr 3, 5, 10 i 12 przy ulicy Hawajskiej. Spółdzielnia wykonała i złożyła w Dzielnicę Ursynów wstępny projekt podziału w marcu 2017 r. Po kilku korektach został on zatwierdzony Decyzją nr 825/2018 z dnia 24.10.2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającą podział działek ew. nr 7/5, 7/7, 7/8 i 7/27, obejmującą nieruchomości przy ulicy Hawajskiej 1, 3, 5, 10 i 12. Urząd Dzielnicę Ursynów w grudniu 2018 r. złożył w Sądzie

wnioski o założenie ksiąg wieczystych na nowo powstałe działki. Spółdzielnia otrzymała powiadomienie Prezydenta m.st. Warszawy o zmianie w ewidencji gruntów i budynków oraz z Sądu o założeniu ksiąg wieczystych na wydzielone działki.

W dniu 17 maja 2019 r. wpłynęło pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicę Ursynów informujące o aktualnych postępowaniach zwrotowych wraz z mapą roszczeń w enklawie Hawajska. Poinformowano, że wobec gruntu położonego w rejonie budynków nr 1, 3, 5, 10 i 12 przy ulicy Hawajskiej nadal toczy się postępowanie o zwrot na rzecz byłych właścicieli (nie rozstrzygnięte odwołanie przez Woj. Maz.).

W czerwcu 2021 r. skierowano zapytanie do Dzielnicę Ursynów o możliwość wydzielania cz. dz. ew. 7/83 dla budynku przy ulicy Hawajskiej 12 i przyspieszenie tym samym regulacji praw do gruntu. Spółdzielnia wskazała dostęp do drogi publicznej dla tej nieruchomości, tj. ulicy Dereniowej, poprzez działkę miasta, cz. dz. 7/84, wskazaną na mapie jako droga biegnąca od ulicy Gandhi przy przedszkolu i szkole pod-

stawowej, dalej do ulicy Dereniowej, jednakże w części nieistniejąca. Niestety w aktualnych planach finansowych Dzielnicę Ursynów nie znajduje się inwestycja polegająca na budowie drogi na cz. działki ew. 7/84, która mogłaby zapewnić faktyczny dostęp ww. nieruchomości do drogi publicznej – ulicy Dereniowej. Oznacza to, że nie jest możliwe przyspieszenie regulacji praw do gruntu dla budynku przy ulicy Hawajskiej 12 w Warszawie. Konieczne jest prawomocne oddalenie roszczeń do działek gruntu objętych decyzją nr 825/2018 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24.10.2018 r. - postępowanie prowadzone przez Starostwo w Grodzisku Mazowieckim.

Dla północnego obszaru enklawy Hawajska wskazano możliwość wykonania projektu podziału dla części budynków, usytuowanych na dz. ew. 7/62. Wstępny projekt podziału dz. ew. 7/62 (obejmujący budynki nr 1, 3, 4, 15 ,

17,18, 18A i 20 przy ulicy Malinowskiego) został złożony w maju 2018 r. w Dzielnicę Ursynów i podlegał kilku korektom, m. in. w lutym 2021 r. Spółdzielnia przesyłała do Urzędu Dzielnicę Ursynów zestawienie powierzchni biologicznie czynnej oraz usytuowanie i przyporządkowanie do budynków altan śmietnikowych. Aktualnie projekt jest w dalszym ciągu procedowany. Sprawą zajmują się niektóre wydziały Dzielnicę Ursynów: Mienia, który sprawę pilotuje, Architektury i Budownictwa a także Miasta: Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa oraz Wydział Geodezji i Katastru. Dla pozostałych budynków enklawy Hawajskiej, tj. budynków nr 2, 4, 6, 8, 13, 14 i 16 przy ulicy Hawajskiej oraz nr 2 i 6 przy ulicy Malinowskiego Spółdzielnia nie może jeszcze wykonać map z projektem podziału z uwagi na niezakończone postępowania zwrotowe.



**ENKLAWA
MIKLA-
SZEWSKIEGO
W 2016 R.
ZOSTAŁA
PODZIELONA
PRZEZ DZIEL-
NICĘ URSY-
NÓW UMOW-
NIE NA DWA
OBSZARY:
POŁUDNIOWY
I PÓŁNOCY.
PODZIAŁ TEN
UWARUNKO-
WANY BYŁ
PRZEBIEGIEM
ROSZCZEŃ**



PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIE W DN. 18 WRZEŚNIA 2022 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „IMIELIN”, działając na podstawie art. 83 ust. 5 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2 czerwca 2021 roku, Dz.U. z 2021 r. poz. 1208) oraz §41 ust. 4 zdanie drugie statutu SMB „Imielin”, zwołuje na dzień 18 września 2022 roku (niedziela) Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbędzie się w hali sportowej Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji przy ulicy Dereniowej 48 w Warszawie o godz. 10.00 z następującym porządkiem obrad:

- ⊕ 1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz (§43 statutu).
- ⊕ 2. Przyjęcie porządku obrad (§44 ust.1 statutu).
- ⊕ 3. Wybór komisji: (1) skrutacyjnej i (2) wnioskowej (§44a ust.1 statutu).
- ⊕ 4. Zatwierdzenie protokołów Walnych Zgromadzeń SMB „Imielin” z dnia 24 maja 2019 r. i 24 stycznia 2020 r.
- ⊕ 5. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z dzia-



łalności Spółdzielni za rok 2019, rok 2020, rok 2021 i sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok, 2020 r. i 2021 r. oraz dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach dotyczących:

- ⊕ 5.1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 (§40 pkt.2 statutu);
- ⊕ 5.2) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019 (§40 pkt.4 statutu);
- ⊕ 5.3) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. (§40 pkt.2 statutu);
- ⊕ 5.4) absolutorium dla członków Zarządu za rok 2019 (§40 pkt.2 statutu);
- ⊕ 5.5) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020;
- ⊕ 5.6) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020;
- ⊕ 5.7) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020;
- ⊕ 5.8) absolutorium dla członków Zarządu za rok 2020;
- ⊕ 5.9) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021;
- ⊕ 5.10) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021;
- ⊕ 5.11) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021;
- ⊕ 5.12) absolutorium dla członków Zarządu za rok 2021.

- ⊕ 6. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej

z działalności w okresie od stycznia 2020 roku do sierpnia 2022 roku oraz dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach:

- ⊕ 6.1) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od stycznia 2020 roku do sierpnia 2022 roku (§40 pkt.2 statutu);
- ⊕ 6.2) oceny pracy Rady Nadzorczej za okres od stycznia 2020 roku do sierpnia 2022 roku (§40 pkt.2a statutu).
- ⊕ 7. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Imielin” (§40 pkt 10 statutu).
- ⊕ 8. Rozpatrzenie i podjęcie



**WALNE ZGROMADZENIE
SPÓŁDZIELNI
ODBĘDZIE SIĘ
18 WRZEŚNIA
O GODZ. 10.00
W HALI
SPORTOWEJ
URSYNOW-
SKIEGO
CENTRUM
SPORTU I RE-
KREACJI PRZY
ULICY DERE-
NIOWEJ 48**

uchwały w sprawie przyjęcia nowego regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Imielin” (§40 pkt 14 statutu).

- ⊕ 9. Rozpatrzenie informacji o realizacji wniosków z lustracji całokształtu działalności Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych (§40 pkt.3 statutu).
 - ⊕ 10. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Imielin” na lata 2022 – 2026 (§40 pkt 1 statutu).
 - ⊕ 11. Przeprowadzenie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej (§ 40 pkt 13 statutu).
 - ⊕ 12. Zgłaszanie wniosków, postulatów i opinii (§44 ust.7 statutu).
 - ⊕ 13. Zamknięcie obrad.
- Sekretarz Rady Nadzorczej
Joanna Müller,
w/z Wiceprzewodniczący
Antoni Pomianowski*

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI MAJĄ PRAWO

⊕ 1) do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem porządku obrad, w tym ze sprawozdaniem finansowym, które będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni przy ulicy Malinowskiego 5 (pokój numer 31) w poniedziałki, środy, czwartki i piątki w godzinach przyjęć interesantów oraz opublikowane na stro-

nie internetowej Spółdzielni (www.smbimielin.pl);

⊕ 2) do zgłaszania projektów uchwał oraz żądań zamieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków); projekty uchwał przy-

gotowanych w wyniku tych żądań będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia;

⊕ 3) do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia;

⊕ 4) kandydatów do Rady Nadzorczej członkowie mogą zgłaszać wyłącznie nie później niż na 3

dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, bowiem z uwagi na przepisy art.83 ust.11 i ust.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §42 ust. 3 i 4 statutu, kandydatury nie mogą być zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia; do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie - zgoda taka może być również udzielona ustnie do proto-

kołu Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z §39 ust.2 statutu członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo będzie udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego

Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

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

PODSUMOWANIE ROKU 2019 NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SMB „IMIELIN” ZA 2019 ROK

CAŁE SPRAWOZDANIE DOSTĘPNE JEST NA STRONIE INTERNETOWEJ WWW.SMBIMIELIN.PL / SPÓŁDZIELNIA / WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd SMB „Imielin” w 2019 roku pracował w składzie: Jarosław Zych – Prezes Zarządu, Andrzej Mitak – Zastępca Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych do 24 maja 2019 r., Helena Dziubak – członek Rady Nadzorczej wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu od 17 czerwca 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

WYNIK NA CAŁOKSZTAŁCIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W 2019 r. Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin”, który został zatwierdzony uchwałą nr 12/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17 grudnia 2018 r., oraz uchwałą nr 1/2019 z 21.01.2019 – RN przyjęła „Plan inwestycji SMB IMIELIN zad. VI”. W dniu 23.09.2019 r. zatwierdzona została korekta planu rzeczowego remontów przyjęta na podstawie uchwały RN 9/2019. Konvalidacji powyższych uchwał dokonała Rada Nadzorcza w dniu 24.02.2020 r. na podstawie uchwały nr 3/2020.

Założone w planie należne przychody i poniesione koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz prowadzoną działalnością gospodarczą Spółdzielni zostały wykonane w zgodności z zatwierdzonym planem. Należne przychody z działalności podstawowej i gospodarczej zostały osiągnięte w wysokości 46 348,0 tys. zł, co stanowiło 94,96% planowanych wielkości (48 348 tys. zł), poniesione koszty w wysokości 45 872,8 tys. zł były niższe od należnych przychodów i stanowiły 95,22% wielkości przyjętych w planie (48 177,7 tys. zł).

Media rozliczane są dla każdego budynku odrębnie i różnica pomiędzy



» 807,7 tys. zł osiągnięto przychodu z działalności sportowo-kulturalno-oświatowej

wpłaconymi zaliczkami a poniesionymi kosztami odniesiona została na rozrachunki z użytkownikami lokali. Za lata poprzednie



**ZAŁOŻONE
W PLANIE
NALEŻNE
PRZYCHODY
I PONIESIONE
KOSZTY
(...) ZOSTAŁY
WYKONANE
W ZGODNOŚCI
Z ZATWIERDZONYM
PLANEM**

po dofinansowaniu z zysku z działalności gospodarczej niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości – do rozliczenia z mieszkańcami pozostała kwota nadwyżki w wys. 512,69 tys. zł.

KSZTAŁTOWANIE SIĘ WYNIKU DO ROZLICZENIA W RACHUNKU CIĄGNIONYM

W 2019 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk z działalności gospodarczej w wys. 2 690,8 tys. zł, wystąpiła nadwyżka zaliczek na dostawie mediów w wys. 1 640,0 tys. zł oraz niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości osób uprawnionych do lokali w wys. 2 310,0 tys. zł. Ponadto odnotowano nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu kilku nieruchomości w wys. 59,7 tys. zł.

EKSPLOATACJA I DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

W 2019 r. zostały osiągnięte planowane przychody z tzw. działalności gospodarczej w następującej wysokości:

- z reklam w wys. 510,9 tys. zł, co stanowi 54,73% planowanych wielkości (933,0 tys. zł)
- z najmu lokali użytkow-

wych w wys. 1 895,7 tys. zł, co stanowi 111,81% planu (1 695,4 tys. zł)

• dzierżaw terenu pod parkingi i działalność handlową 185,9 tys. zł, co stanowi 110,28% planowanych wielkości (168,6 tys. zł)

• z odsetek od lokat bankowych w wys. 311,9 tys. zł, co stanowi 623,8% planowanych wielkości (50 tys. zł)

• z odsetek z tytułu zwłoki w opłatach za lokale w wys. 144,9,0 tys. zł, co stanowi 71,23% wielkości planowanych (203 tys. zł).

ści wspólnych zostały wykonane w zgodności z planem i wyniosły 10 301,2 tys. zł, co stanowi 95,65% wielkości planowanych (10 769,27 tys. zł).

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNO-OŚWIATOWA

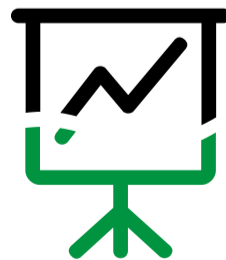
Koszty tej działalności zamknęły się kwotą 976,2 tys. zł, co stanowi 108,62% planowanych wielkości (898,7 tys. zł). Osiągnięto przychody w wysokości 807,7 tys. zł, co stanowi 105,78%

niem na członka Spółdzielni/ miesięcznie, natomiast na dzień 31.12.2019 r. niedobór ten wyniósł 1,98 zł /w przeliczeniu na członka Spółdzielni/ miesięcznie. Na podstawie zawieranych umów z Urzędem m.st. Warszawy sfinansowane zostały usługi edukacyjne i koncerty w wys. 310,3 tys. zł, co stanowi 102,07% wielkości planowanych. Koszty bezpośrednie poniesione na działalność edukacyjną wyniosły 234,0 tys. zł, a poniesione koszty imprez to kwota 133,0 tys. zł. Przychody z tyt. współpracy z samorządem terytorialnym m.st. Warszawy finansowane przez Dzielnicę pokrywają 31,79% poniesionych kosztów ogółem działalności społeczno-kulturalno-oświatowej. Pozostałe koszty utrzymania placówek i koszty osobowe w wys. 665,9 tys. zł pokrywała Spółdzielnia z następujących źródeł:

• z opłat na działalność wnoszonych przez członków w wys. 415,0 tys. zł, co stanowi 42,51% kosztów

• z przychodów z najmu lokali w placówkach kultury w wys. 44,1 tys. zł, co stanowi 4,52% kosztów

• z wpływów uzyskanych



623%

aż o tyle był **większy przychód** z odsetek względem planowanej wielkości

Koszty pośrednie dotyczące eksploatacji; zarządzania i konserwacji zostały rozliczone w proporcji do powierzchni lokali.

Koszty eksploatacji obejmujące koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości

wielkości przyjętych w planie (763,6,0 tys. zł). Niedobór na tej działalności w wys. (-) 168,5 tys. zł, stanowi 124,72% wielkości planowanych (-135,1 tys. zł).

W planie przyjęto niedobór w wys.1,57 zł /w przelicze-

od uczestników zajęć i kolonii w wys. 38,3 tys. zł, co stanowi 3,92% kosztów

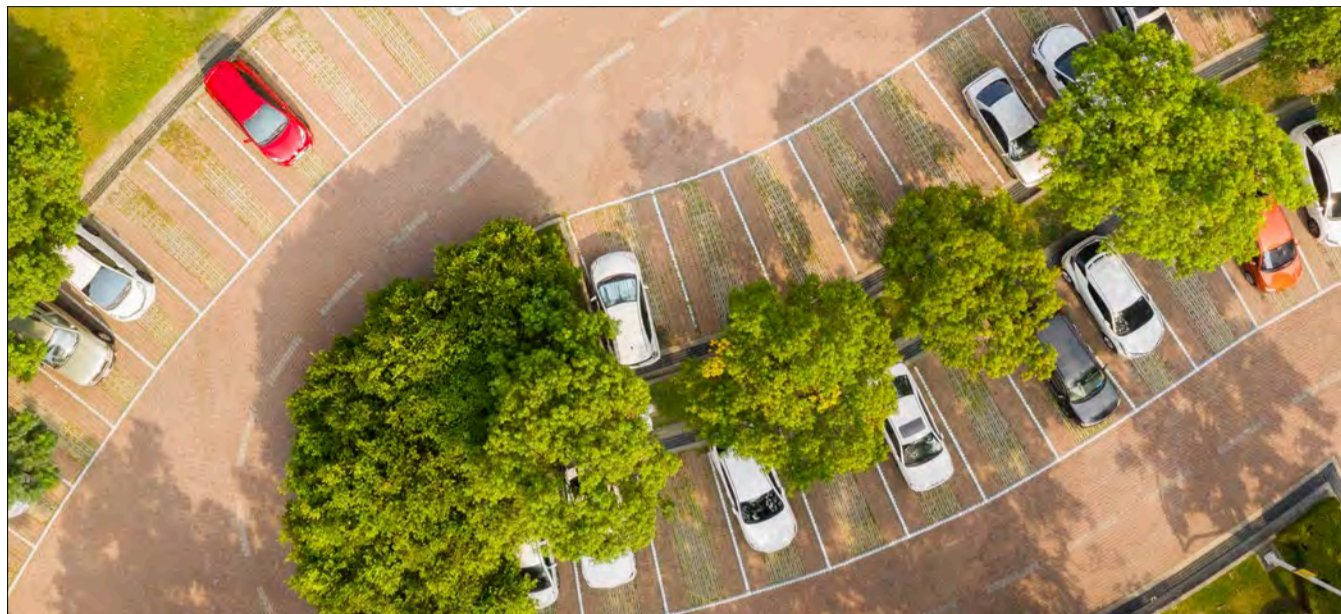
z działalności gospodarczej pokrywany jest cały niedobór w wys. 168,5 tys. zł, który nie znajduje pokrycia w przychodach z tej działalności, co stanowi 17,26% kosztów tej działalności.

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 31.12.2019 r. wyniosły 3 821,0 tys. zł, co stanowi 6,53% naliczeń rocznych (48 034,46 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego o 194 tys. zł, co stanowi 0,25 pkt. procentowego.

Zaległości w opłatach ogółem za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2019 r. wyniosły 2 998,62 tys. zł, co stanowi 7,17% naliczeń rocznych i były niższe od zaległości w analogicznym okresie roku ubiegłego o 0,39 pkt. proc. Wzrósł stan zaległości od byłych użytkowników do kwoty 300,00 tys. zł

Z analizy zadłużeń lokali mieszkalnych na 31.12.2019 r. wynika, że na ogólną kwotę 2 998,61 tys. zł największe zadłużenie występowało w przedziale powyżej 12 miesięcy zaległości, na kwotę 1 751,77 tys. zł, co stanowi 58,42% zaległości ogółem i w przedziale do 3 miesięcy na kwotę 490,0 tys. zł, co stanowi 16,34% zaległości ogółem. Zadłużenie w lokalach mieszkalnych udało się zmniejszyć w porównaniu do analogicznego



» Zadłużenia użytkowników parkingów społecznych wyniosły 12,01 tys. zł

okresu roku poprzedniego w przedziale powyżej 12 miesięcy i w przedziale do 3 miesięcy, dzięki podejmowanym wielokierunkowym czynnościom windykacyjnym, takimi jak: comiesięczne wezwania do zapłaty, przyjmowanie zobowiązań do spłaty zadłużenia i rozkładanie na raty należności wraz z odsetkami, występowanie na drogę sądową w postępowaniu uproszczonym o wydanie nakazów zapłaty wraz z odsetkami za opóźnienia i zasądzenie kosztów postępowania sądowego, kierowanie zaległości do egzekucji komorniczych po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności, wobec najbardziej uporczywych dłużników wszczyna się procedurę eksmisji z lokalu i licytacji prawa do lokalu, ponadto dłużnicy umieszczani są w Krajowym Rejestrze Długów.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe oraz dzierżawy ścian pod reklamy i terenu w starych zasobach

na dzień 31.12.2019 r. wyniosły 553,34 tys. zł, co stanowi 11,93% należności ogółem. Zadłużenie w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosło o 123,46 tys. zł, a wskaźnik zwiększył

74,4% wszystkich zaległości. Zaległości w przedziale od 6 do 12 miesięcy wyniosły 207,8 tys. zł, co stanowi 75,33% zaległości. W przedziale powyżej 12 miesięcy zadłużonych było 6 lokali.

nakazów zapłaty. Dłużnicy z tej grupy zalegających umieszczani zostają w Krajowym Rejestrze Długów. Zadłużenia użytkowników parkingów społecznych wyniosły 12,01 tys. zł, co stanowi 6,88% należności



STAN ŚRODKÓW NA WYODRĘBNIONYM KONCIE FUNDUSZU CELOWEGO NA REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2019 R. WYNIÓSŁ 1 456 972,96 ZŁ

się o 2,79 pkt. proc. Niedopłaty czynszu to kwota 38,5 tys. zł, co stanowiło 13,96% wszystkich zaległości. Zaległości w opłatach w przedziale 1-3 miesiące wyniosły 205,19 tys. Zadłużenie to stanowi prawie

Zaległości od byłych najemców i dzierżawców w 2019 r. wyniosły 873,35 tys. zł. Zadłużenia w tej grupie użytkowników były objęte odpisem aktualizującym w wysokości 827,02 tys. zł i postępowaniem sądowym o wydanie

ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zadłużenie wzrosło o 2,63 tys. zł, a wskaźnik zwiększył się o 0,79 pkt. proc. Ponad 50% zaległości występowało w przedziale powyżej 12

miesiący. Zadłużenie powyżej 12 miesięcy objęte było w większości nakazami zapłaty.

FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJA ZASOBÓW

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty nieruchomości wspólnej zarządzanych zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej. Stan środków na wyodrębnionym koncie funduszu celowego na remonty zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wyniósł 1 456 972,96 zł. Wydatki funduszu remontowego starych zasobów przekroczyły należne przychody o kwotę 683,39 tys. zł. Stan środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w nowych zasobach kształtował się następująco:

- Dereniowa 2-2c: +1508,73 tys. zł
- Indiry Gandhi 27, 27a: +262,81 tys. zł
- Dereniowa 10: +368,82 tys. zł

W 2019 r. wpływy funduszu remontowego zostały zwiększone z tytułu:

- odpisu na remonty od lokali mieszkalnych i użytkowych w wys. 6 216,55 – był wyższy od odpisu (przychodów) z opłat w roku ubiegłym o 516,0 tys. zł, co stanowi 100,51% planowanych wielkości (6 197,16 tys. zł)
- odszkodowań i robót refakturowanych w wys. 11,5 tys. zł.

Wydatki funduszu remontowego netto wyniosły 6 086,0 tys. zł, co stanowi 87,34% planowanych wielkości (6 968,0 tys. zł).

OCENA ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA I PŁYNNOŚCI

Przedstawione wyniki potwierdzają dobrą kondycję finansową Spółdzielni:

- osiągnięto nadwyżkę finansową z działalności gospodarczej,
- Spółdzielnia posiadała dobrą płynność i terminowo regulowała zobowiązania,

W sprawozdaniu zawarto informację, że wypracowana nadwyżka finansowa z działalności gospodarczej w pełni pokryje niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości członków, w tym koszty wymiany wodomierzy i ciepłomierzy, po utracie okresu legalizacji.

L.P.	Treść wskaźnika	2017	2018	2019	Wielkość pożądana
1.	Suma bilansowa w tys. zł	193263	175017	169231	max
2.	Nadwyżka bilansowa	5776	1498	2691	max
3.	Wskaźnik płynności ogólnej	2,01	2,24	2,47	1,8 – 2
4.	Wskaźnik płynności szybkiej	1,37	1,89	2,03	0,8 – 1
5.	Pokrycie zobowiązań środkami pieniężnymi	1	1,74	1,55	0,3
6.	Kapitał pracujący	24513	22063	20759	max
7.	Szybkość obrotu należności		53	49	
8.	Spłata zobowiązań w dniach	43	58	65	
9.	Pokrycie majątku kapitałem własnym	115,00%	115,00%	114,00%	min 100%
10.	Trwałość struktury finansowania	87,00%	90,00%	89,12%	Max

» Analiza wskaźnikowa

PODSUMOWANIE ROKU 2020 NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SMB „IMIELIN” ZA 2020 ROK

CAŁE SPRAWOZDANIE DOSTĘPNE JEST NA STRONIE INTERNETOWEJ WWW.SMBIMIELIN.PL / SPÓŁDZIELNIA / WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd SMB „Imielin” w 2020 roku pracował w składzie: Jarosław Zych – Prezes Zarządu, Tomasz Roślik – członek Rady Nadzorczej wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu od 24 lutego 2020 r.

WYNIK NA CAŁOKSZTAŁCIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W 2020 r. Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin”, który został zatwierdzony uchwałą nr 4/2020 Rady Nadzorczej z dnia 24 lutego 2020 r. i skorygowany uchwałą nr 8/2020 z 30 marca 2020 r. Założone w planie należne przychody i poniesione koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz prowadzoną działalnością gospodarczą Spółdzielni zostały wykonane w zgodności z zatwierdzonym planem.

Należne przychody z działalności podstawowej i gospodarczej zostały osiągnięte w wysokości 48 962,90 tys. zł, co stanowi 92,64% planowanych wielkości (52 852,80 tys. zł), poniesione koszty w wysokości 49 298,80 tys. zł były wyższe od należnych kosztów i stanowiły 94,64% wielkości przyjętych w planie (52 090,50 tys. zł).

Media rozliczane były dla każdego budynku odrębnie i różnica pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a poniesionymi kosztami odniesiona została na rozrachunki z użytkownikami lokali.

KSZTAŁTOWANIE SIĘ WYNIKU DO ROZLICZENIA W RACHUNKU CIĄGNIONYM

Za 2020 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk z działalności gospodarczej w wys. 1 173,16 tys. zł, wystąpiła nadwyżka zaliczek na dostawie me-



» Z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości 1,7 mln zł

diów w wys. 895,59 tys. zł oraz niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości osób uprawnionych do lokali w wys. 1 433 tys. zł. Ponadto odnotowano nadwyżkę na eksploatacji



**ZA 2020 R.
SPÓŁDZIELNIA
OSIĄGNĘŁA
ZYSK
Z DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ
W WYSOKOŚCI
1,1 MLN ZŁ**

i utrzymaniu kilku nieruchomości w wys. 104,08 tys. zł.

EKSPLOATACJA I DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

W 2020 r. zostały osiągnięte planowane przychody z tzw. działalności gospodarczej w następującej wysokości:

- z reklam w wys. 415,5 tys. zł, co stanowi 51,66% planowanych wielkości (804,2 tys. zł)
- z najmu lokali użytkowych w wys. 1 736,7 tys. zł, co stanowi 89,84% planu (1 933 tys. zł)
- z dzierżaw terenu pod parkingi i działalność handlową w wys. 155 tys. zł, co stanowi 91,93% planowanych wielkości (168,6 tys. zł)
- z odsetek od lokat bankowych w wys. 144,4 tys. zł, co stanowi 34,38% planowanych wielkości (420,0 tys. zł)
- z odsetek z tytułu zwłoki w opłatach za lokale w wys. 120,3 tys. zł, co stanowi 36,08% wielkości planowanych (333,4 tys. zł).

Koszty pośrednie dotyczące

eksploatacji, zarządzania i konserwacji zostały rozliczone w proporcji do powierzchni lokali.

Koszty eksploatacji obejmujące koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnych zostały wykonane w zgodności z planem i wyniosły 11 692,20 tys. zł, co stanowiło 100,53% wielkości planowanych (11 630,03 tys. zł).

(894,60 tys. zł). Osiągnięto przychody w wysokości 462,90 tys. zł, co stanowi 59,55% wielkości przyjętych w planie (777,30 tys. zł). Niedobór na tej działalności w wys. 186,80 tys. zł stanowi 159,25% wielkości planowanych (-117,30 tys. zł).

W planie przyjęto niedobór w wys. 1,46 zł /w przeliczeniu na członka Spółdzielni/ miesięcznie, natomiast na dzień 31.12.2020 r. niedobór

zostały usługi edukacyjne i koncerty w wys. 32,60 tys. zł, co stanowiło 11,48% wielkości planowanych. Koszty bezpośrednie poniesione na działalność edukacyjną wyniosły 27,50 tys. zł, a poniesione koszty imprez to kwota 17,60 tys. zł. Przychody z tyt. współpracy z samorządem terytorialnym m.st. Warszawy finansowane przez Dzielnicę pokryły 5,02% poniesionych kosztów ogółem działalności społeczno-kulturalno-oświatowej. Pozostałe koszty utrzymania placówek i koszty osobowe w wys. 665,9 tys. zł pokrywała Spółdzielnia z następujących źródeł:

- z opłat na działalność wnoszonych przez członków w wys. 400,8 tys. zł, co stanowi 61,69% kosztów
- z przychodów z najmu lokali w placówkach kultury w wys. 16,3 tys. zł, co stanowi 2,51% kosztów
- z wpływów uzyskanych od uczestników zajęć i kolonii w wys. 13,2 tys. zł, co stanowi 2,03% kosztów
- z działalności gospodarczej pokrywany jest cały niedobór w wys. 186,8 tys. zł, który nie znajduje pokrycia w przychodach z działalności społeczno-kulturalno-oświatowej, co stanowi 28,75% kosztów tej działalności.

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 31.12.2020 r. wyniosły 4 570,11 tys. zł, co stanowi 6,83% naliczeń rocznych (50 297,81 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego o 745,78 tys. zł, co stanowi 0,29 pkt. procentowego.

Zaległości w opłatach ogółem za lokale mieszkalne na



27,5

tys. zł - tyle wyniosły koszty poniesione na **działalność edukacyjną**

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNO-OŚWIATOWA

Koszty tej działalności zamknęły się kwotą 649,70 tys. zł, co stanowi 72,62% planowanych wielkości

ten wyniósł 2,21 zł/ w przeliczeniu na członka Spółdzielni/ miesięcznie.

Na podstawie zawieranych umów z Urzędem m.st. Warszawy sfinansowane

dzień 31.12.2020 r. wynosiły 3 167,16 tys. zł, co stanowi 7,17% naliczeń rocznych i są na tym samym poziomie co w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wzrósł stan zaległości od byłych użytkowników do kwoty 430,25 tys. zł. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zwiększyło się o kwotę 168,5 tys. zł.

Z analizy zadłużeń lokali mieszkalnych na 31.12.2020 r. wynika, że na ogólną kwotę 3 167,16 tys. zł największe zadłużenie występowało w przedziale powyżej 12 miesięcy zaległości, na kwotę 1 677,06 tys. zł, co stanowi 52,95% zaległości ogółem i w przedziale do 3 miesięcy na kwotę 474,73 tys. zł, co stanowi 14,99% zaległości ogółem.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe oraz dzierżawy ścian pod reklamy i terenu w starych zasobach na dzień 31.12.2020 r. wynosiły 576,72 tys. zł, co stanowi 13,27% należności ogółem. Zadłużenie w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosło o 47,00 tys. zł, a wskaźnik zwiększył się o 1,87 pkt. proc. Niedopłaty czynszu to kwota 70,72 tys. zł, co stanowiło 22,91% ogółem zaległości. Zaległości w opłatach w przedziale 1-3 miesiące wynosiły 143,52 tys. Zadłużenie to stanowi 46,49% wszystkich zaległości. W przedziale 3-6 miesięcy zadłużenie wynosiło 36,74 tys. zł i było to 11,90% zaległości. W przedziale od 6 do 12 miesięcy wynosiło 100,25 tys. zł, co stanowi 32,47% należności. Powyżej 12 miesięcy zadłużonych było 7 lokali.

Zaległości od byłych najemców i dzierżawców w 2020 r. wynosiły 886,47 tys. zł. Zadłużenia w tej grupie użytkowników były objęte odpisem aktualizującym w wysokości 741,52 tys. zł i postępowaniem sądowym o wydanie nakazów zapłaty. Dłużnicy z tej grupy zalegających umieszczani są w Krajowym Rejestrze Długów.

Zaległości od członków posiadających tytuł do lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego na dzień 31.12.2020 r. wynosiły 256,27 tys. zł, co stanowi 41,61%



» W wyniku egzekucji komorniczych wyegzekwowano kwotę 3 864,98 tys. zł



PRZEDSTAWIONE WYNIKI POTWIERDZAJĄ DOBRĄ KONDYCJĘ FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI

należności ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zadłużenie wzrosło o 11,10 pkt. proc. Powyżej 12 miesięcy zadłużone były dwa lokale na kwotę 218,59 tys. zł

Zadłużenie lokali o statusie odrębnej własności w nowych zasobach na dzień 31.12.2020 r. wyniosło 40,40 tys. zł, co stanowi 4,16% należności ogółem (971,92 tys. zł). W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zadłużenie zwiększyło się o 1,12 pkt. proc.

Zadłużenia użytkowników parkingów społecznych za 2020 r. wynosiło 12,55 tys. zł, co stanowi 6,76% należności ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wskaźnik zadłużenia zmniejszył się o 0,12 pkt. proc. Najwięcej zaległości występowało w przedziale 1-3 miesięcy

oraz powyżej 12 miesięcy. Zadłużenie powyżej 12 miesięcy objęte było w większości nakazami zapłaty. W 2020 r. prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do użytkowników lokali i dzierżawców zalegających z wnoszeniem terminowo należnych opłat za lokale:

- wezwania do zapłaty – wysłano 117 pism, w tym przedsądowe wezwania do zapłaty i monity informujące dłużników, najemców lokali użytkowych o stanie zadłużenia wraz z naliczonymi odsetkami za zwłokę oraz z informacją o umieszczeniu dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów w razie niespłacenia zaległości
- wnioski o wydanie sądowych nakazów zapłaty w postępowaniu uproszczonym – skierowano na drogę postępowania sądowego 6 pozwów na kwotę 279,48 tys. zł, do 31.12.2020 r.

otrzymano z sądu 4 nakazy zapłaty

- egzekucja komornicza – w wyniku egzekucji komorniczych wyegzekwowano kwotę 3 864,98 tys. zł
- rozwiązanie umów najmu – w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia rozwiązano 2 umowy najmu
- Krajowy Rejestr Długów – w Biurze Informacji Gospodarczej S.A. KRD z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Armii Ludowej 21 umieszczona została informacja o 3 dłużnikach – użytkownikach lokali użytkowych, na ogólną kwotę 66,10 tys. zł.

FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJA ZASOBÓW

Stan środków na wyodrębnionym koncie funduszu celowego na remonty zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wyniósł 2 123,87 tys. zł. Wydatki funduszu remontowego sta-

rych zasobów przekroczyły należne przychody o kwotę 40,40 tys. zł. Stan środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w nowych zasobach kształtował się następująco:

- Dereniowa 2-2c: +1 414,02 tys. zł
- - Indiry Gandhi 27, 27a: + 266,20 tys. zł
- Dereniowa 10: + 484,05 tys. zł

W 2020 r. wpływy funduszu remontowego zostały zwiększone z tytułu:

- odpis na remonty od lokali mieszkalnych i użytkowych w wys. 6 470,63 tys. zł był wyższy od odpisu (przychodów) z opłat w roku poprzednim o 254,08 tys. zł, co stanowi 95,56% planowanych wielkości (6 770,96 tys. zł)

• odszkodowań i robót refakturowanych w wys. 4,20 tys. zł.

Wydatki funduszu remontowego brutto wyniosły 5 749,11 tys. zł, co stanowi 87,08% planowanych wielkości (6 601,87 tys. zł).

OCENA ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA I PŁYNNOCI

Przedstawione wyniki potwierdzają dobrą kondycję finansową Spółdzielni:

- osiągnięto nadwyżkę finansową z działalności gospodarczej,
- Spółdzielnia posiada dobrą płynność i terminowo reguluje zobowiązania.

W sprawozdaniu zawarto informację o tym, że wypracowana nadwyżka finansowa z działalności gospodarczej w pełni pokryje niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości członków, w tym koszty wymiany wodomierzy i ciepłomierzy po utracie okresu legalizacji.

I.p.	Treść wskaźnika	2018	2019	2020	Wielkość pożądana
1.	Suma bilansowa z w tys. zł	175017	169231	167571	max
2.	Nadwyżka bilansowa	1498	2691	1020	max
3.	Wskaźnik płynności ogólnej	2,24	2,56	2,38	1,8 – 2
4.	Wskaźnik płynności szybkiej	1,89	2,1	1,99	0,8 – 1
5.	Pokrycie zobowiązań środkami pieniężnymi	1,74	1,6	1,47	0,3
6.	Kapitał pracujący	22063	21216	21697	max
7.	Szybkość obrotu należnościami	53	49	55	
8.	Splata zobowiązań w dniach	58	65	63	
9.	Pokrycie majątku kapitałem	115,00%	110,00%	113,00%	min 100%
10.	Trwałość struktury finansowania	90,00%	89,00%	88,00%	max

» Analiza wskaźnikowa

PODSUMOWANIE ROKU 2021 NA PODSTAWIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SMB „IMIELIN” ZA 2021 ROK

CAŁE SPRAWOZDANIE DOSTĘPNE JEST NA STRONIE INTERNETOWEJ WWW.SMBIMIELIN.PL / SPÓŁDZIELNIA / WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd SMB „Imielin” w 2021 roku pracował w składzie: Jarosław Zych – Prezes Zarządu do 16 grudnia 2021 r., tj. do daty podjęcia uchwały w sprawie odwołania p. Jarosława Zycha z funkcji Prezesa Zarządu SMB „Imielin” i z Zarządu tej Spółdzielni oraz w sprawie wypowiedzenia umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony, Tomasz Roślik – członek Rady Nadzorczej wyznaczony do pełnienia funkcji członka Zarządu od 24 lutego 2020 r. 22 lutego 2021 r. Rada Nadzorcza SMB „Imielin” uchwałą nr 1/2021 dokonała wyboru p. Tomasza Roślika na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Spraw Eksploatacyjno-Technicznych, od 17 grudnia 2021 r. Zarząd Spółdzielni działał jako Zarząd „kadłubowy”. Decyzje były podejmowane przez jednego członka Zarządu oraz pełnomocników zgodnie z udzielonymi pełnomocnictwami.

WYNIK NA CAŁOKSZTAŁCIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W 2021 r. Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin”, który został zatwierdzony uchwałą nr 15/2020 Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2021 r., w sprawie planu gospodarczo-finansowego na rok 2021 i zmieniony uchwałą nr 8/2021 z dnia 20.09.2021 r. Założone w planie należne przychody i poniesione koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz prowadzoną działalnością gospodarczą Spółdzielni zostały wykonane w zgodności z zatwierdzonym planem.

Należne przychody z działalności podstawowej i gospodarczej zostały osiągnięte w wysokości 56 037,5 tys. zł, co stanowi 94,42% planowanych wielkości (52 912,27 tys. zł), poniesione koszty w wysokości

54 447,2 tys. zł, były wyższe od należnych przychodów i stanowią 95,25 % wielkości przyjętych w planie (51 861,1 tys. zł).

Za 2021 r. Spółdzielnia osiągnęła zysk z działalności gospodarczej w wys. 1 207,94 tys. zł, wystąpił niedobór zaliczek na dostawie mediów w wys. 1 607,04 tys. zł oraz nadwyżka na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w wys. 382,37 tys. zł.

EKSPLOATACJA I DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

W 2021 r. zostały osiągnięte planowane przychody z tzw. działalności gospodarczej w następującej wysokości:

- z reklam w wys. 454,0 tys. zł, co stanowi 90,62% planowanych wielkości (501,0 tys. zł)
- z najmu lokali użytkowych w wys. 1 736,6 tys. zł, co stanowi 100,71% planu (1 724,40 tys. zł)
- z dzierżaw terenu pod parkingi i działalność handlową w wys. 280,7 tys. zł, co stanowi



SPÓŁDZIELNIA OSIĄGNĘŁA ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W WYSOKOŚCI 1,2 MLN. ZŁ



» Kolejny rok z rządu Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę finansową z działalności gospodarczej.

- 158,56% planowanych wielkości (177,03 tys. zł)
- z odsetek od lokat bankowych w wys. 12 tys. zł, co stanowi 240% planowanych wielkości (5 tys. zł)
- z odsetek z tytułu zwłoki w opłatach za lokale w wys. 223,2 tys. zł, co stanowi 63,76% wielkości planowanych (tys. zł).

Koszty pośrednie dotyczące eksploatacji, zarządzania i konserwacji zostały rozliczone w proporcji do powierzchni lokali.

Koszty eksploatacji obejmujące koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnych zostały wykonane w zgodności z planem i wynoszą 11 601,17 tys. zł, co stanowi 94,01% wielkości planowanych (12 340,10 tys. zł).

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNO-OŚWIATOWA

Koszty tej działalności zamknęły się kwotą 765,3 tys. zł, co stanowi 112,34% planowanych wielkości (681,20 tys. zł). Osiągnięte przychody w wysokości 578,50 tys. zł stanowią 95,26% wielkości przyjętych w planie (607,30 tys. zł). Niedobór na tej działalności w wys. 186,8 tys. zł stanowi 252,76% wielkości planowanych.

W planie przyjęto niedobór w wys. 0,87 zł/ w przeliczeniu na członka Spółdzielni /miesięcznie, natomiast na dzień 31.12.2021 r. niedobór ten wyniósł 2,24 zł/ w przeliczeniu na członka Spółdzielni/miesięcznie.

Na podstawie zawieranych umów z Urzędem m.st. Warszawy sfinansowane zostały usługi edukacyjne i koncerty w wys. 114,8 tys. zł, co stanowi 77,05% wielkości planowanych. Koszty bezpośrednie poniesione na działalność edukacyjną wyniosły 22,9 tys. zł, a poniesione koszty imprez to kwota 92,1 tys. zł. Przychody z tyt. współpracy z samorządem terytorialnym m.st. Warszawy sfinansowane przez Dzielnicę pokrywają% poniesionych kosztów ogółem działalności społeczno-kulturalno-oświatowej. Pozostałe koszty utrzymania placówek i koszty osobowe w wys. 650,3 tys. zł pokrywa Spółdzielnia z następujących źródeł:

- z opłat na działalność wnoszonych przez członków w wys. 411,4 tys. zł, co stanowi 100,17% kosztów
- z przychodów z najmu lokali w placówkach kultury w wys. 36,9 tys. zł, co stanowi 133,7% kosztów
- z wpływów uzyskanych od uczestników zajęć i ko-

lonii w wys. 15,4 tys. zł, co stanowi 77,0% kosztów

- z działalności gospodarczej pokrywany jest cały niedobór w wys. 186,8 tys. zł, który nie znajduje pokrycia w przychodach z tej działalności, co stanowi 24,41% kosztów tej działalności.

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 31.12.2021 r. wyniosły 3 251 365,90 tys. zł, co stanowi 4,67% naliczeń rocznych (54 336,39 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 1 318,74 tys. zł

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2021 r. wynosi 2 627,32 tys. zł, co stanowi 5,48% należności ogółem. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 1,69%.

W roku 2021 prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale:

- wezwanie do zapłaty –

wysłano 1478 wezwań do zapłaty. Na formularzu wezwań do zapłaty umieszczona jest informacja o możliwości korzystania z dopłat do czynszu w formie dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd m.st. Warszawy – Dzielnicę Ursynów oraz doraźnej pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Cybisa 7

- solidarna odpowiedzialność domowników za opłaty – w korespondencji z mieszkańcami zawarta jest informacja o solidarnej odpowiedzialności małżonków i dorosłych domowników osiągających dochody za terminowe uiszczanie opłat za mieszkanie

- Spółdzielnia skierowała 49 pozwów o zapłatę należności na łączną kwotę 433,91 tys. zł

- egzekucja komornicza – aktualnie prowadzonych jest 51 egzekucji komorniczych, do 31.12.2021 r. wpłynęło 398,72 tys. zł z wpłat komorniczych

- egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego – na wniosek Spółdzielni wszczęto 5 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego

- egzekucje z odrębnej własności – przyłączono się do egzekucji z 1 nieruchomości stanowiącej odrębną własność

- ugody – podpisano 74 zobowiązania dotyczące spłaty zadłużenia w ratach na łączną kwotę 556,65 tys. zł, z czego 27 zobowiązań zostało do dnia 31.12.2021 r. spłaconych w całości na łączną kwotę 81,96 tys. zł

- dodatki mieszkaniowe – z dodatku mieszkaniowego przyznawanego na 6 miesięcy przez Urząd m.st. Warszawy – Dzielnicę Ursynów, Al. KEN 61 za pośrednictwem SBM „Imielin” skorzystało 20 osób na kwotę 58,31 tys. zł

- Krajowy Rejestru Długów – na umieszczonych w rejestrze 21 dłużników zajmujących lokale mieszkalne 18 spłaciło swoje zaległości

i zostało skreślonych z listy KRD, w rejestrze pozostało 3 dłużników

☉ eksmisja z lokalu – na przyznanie lokali socjalnych przez Zarząd Dzielnicy Ursynów oczekuje 1 zalegający powyżej 12 miesięcy w opłatach za użytkowanie lokalu. Na dzień 31.12.2021 r. jest skierowanych 6 wniosków o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego. W okresie obowiązywania stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 komornicy nie wykonują tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. Wyznaczone czynności nie dochodzą do skutku, zaś nowe terminy nie są wyznaczane.

Z analizy zadłużeń lokali mieszkalnych na 31.12.2021 r. wynika, że na ogólną kwotę 2 627,32 tys. zł największe zadłużenie występuje w przedziale powyżej 12 miesięcy zaległości, na kwotę 1 657,32 tys. zł, co stanowi 63,08% zaległości ogółem. Jednocześnie prowadzenie powyższych działań windykacyjnych sprawiło, iż zadłużenie w lokalach mieszkalnych zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 1,69%. Zmniejszyła się liczba lokali mieszkalnych zalegających w opłatach o 1 144 lokali, co daje spadek o 52,8% w stosunku do poprzedniego okresu.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe oraz dzierżawy ścian pod reklamy i terenu w starych zasobach w 2021 r. wynoszą 660,49 tys. zł, co stanowi 13,89% należności ogółem. Zadłużenie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego nieznacznie wzrosło o 83,77 tys. zł, a wskaźnik o 0,62 pkt. proc. Niedopłaty czynszu to kwota 38,06 tys. zł, co stanowi 5,76% wszystkich zaległości. Zaległości w opłatach w przedziale 1–3 miesiące wynoszą 162,27 tys. zł. Zadłużenie to stanowi 24,57% wszystkich zaległości. W przedziale 3–6 mie-

sięcy zadłużenie stanowi kwotę 19,29 tys. zł, czyli 2,92% wszystkich zaległości. Zaległości od 6 do 12 miesięcy wynoszą 150,83 tys. zł, co stanowi 22,84%. W przedziale powyżej 12 miesięcy zadłużonych jest 7 lokali na łączną kwotę 290,04 tys. zł, wszyscy dłużnicy z tej grupy objęci są postępowaniem sądowym. Zaległości od byłych użytkowników w 2021 r. wynoszą 942,22 tys. zł.

zadłużenie spadło o 34,49 pkt. proc. Niedopłaty czynszu to kwota 4,53 tys. zł, co stanowi 9,95% wszystkich zaległości. Opóźnienia w opłatach do 3 miesięcy to kwota 31,76 tys. zł, co stanowi 69,76%. W przedziale 3–6 miesięcy zadłużony jest jeden lokal na kwotę 9,24 tys. zł. Powyżej 6 miesięcy zadłużenie nie występuje.

Wskaźnik zaległości lokali

Zadłużenia użytkowników parkingów społecznych wynoszą 12,72 tys. zł, co stanowi 6,65% należności ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wskaźnik zadłużenia zmniejszył się o 0,1 pkt. proc. Najwięcej zadłużonych pozycji występuje w przedziale 1–3 miesięcy. Zadłużenie powyżej 12 miesięcy objęte jest nakazami zapłaty. Na terenie parkingów działają zarządy

użytkownika w Krajowym Rejestrze Długów, w razie niespłacenia zaległości

☉ wnioski o nakazy zapłaty – w 2021 roku skierowano do sądu 5 pozwów na kwotę 126,60 tys. zł

☉ egzekucja komornicza – w wyniku egzekucji komorniczych została odzyskana kwota 1.42 tys. zł

☉ Krajowy Rejestr Długów – w biurze Informacji Gospodarczej S.A. KRD z siedzibą

mości w nowych zasobach kształtuje się następująco:

- ☉ Dereniowa 2–2c: +1 339,86 tys. zł
- ☉ Indiry Gandhi 27, 27a: + 253,69 tys. zł
- ☉ Dereniowa 10: + 678,40 tys. zł

W 2021 r. wpływy funduszu remontowego zostały zwiększone z tytułu:

- ☉ odpis na remonty od lokali mieszkalnych i użytkowych w wys. 6 474,38 tys. zł był wyższy od odpisu (przychodów) z opłat w roku ubiegłym o 3,75 tys. zł, co stanowi 99,69% planowanych wielkości (6 494,75 tys. zł)
- ☉ odszkodowań i robót refakturowanych w wys. 37,52 tys. zł.

Wydatki funduszu remontowego brutto wyniosły 5 877,87 tys. zł, co stanowi 85,27% planowanych wielkości (6 893,00 tys. zł).

OCENA ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA I PŁYNNOSCI

Przedstawione wyniki potwierdzają dobrą kondycję finansową Spółdzielni:

- ☉ osiągnięto nadwyżkę finansową z działalności gospodarczej,
- ☉ spółdzielnia posiada dobrą płynność i terminowo reguluje zobowiązania.

Wyszczególnienie	Kwota 2019 r.	Kwota 2020 r.	Kwota 2021 r.
1. Wynik finansowy netto	1 799 852,35	1 173 697,04	1 207 941,69
2. Proponowany podział na Walne Zgromadzenie: – pokrycie kosztów eksploatacji	1 799 852,35	1 173 697,04	1 207 941,69
3. Wynik finansowy niepodzielony	1 799 852,35	1 173 697,04	1 207 941,69

» Kształtowanie się wyniku do rozliczenia w rachunku ciągnionym

Zadłużenia w tej grupie użytkowników są objęte odpisem aktualizującym w wysokości 818,18 tys. zł, sprawy znajdują się na drodze postępowania sądowego, a większość dłużników posiada nakazy zapłaty. Dłużnicy z tej grupy zalegających umieszczani zostają w Krajowym Rejestrze Długów.

Zaległości od członków posiadających tytuł do lokalu

o statusie odrębnego prawa do lokalu w 2021 r. wyniósł 6,49% należności ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zadłużenie nieznacznie wzrosło o 2,33 pkt. proc. Zadłużonych jest 91 lokali na łączną kwotę 62,07 tys. zł. Największy wskaźnik zaległości stanowią opóźnienia do 3 miesięcy i wynosi on 53,91% wszystkich zaległości. W przedziale 3–6 miesięcy zadłużenie

społeczne, ich przedstawiciele współpracują ze Spółdzielnią, zgłaszając zmiany i rezygnacje z miejsc parkingowych, kontrolują zaległości użytkowników.

W 2021 r. prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do użytkowników lokali i dzierżawców zalegających z należnymi opłatami:

- ☉ wezwania do zapłaty – wysłano 246 pism w tym

wrocławiu, przy ul. Armii Ludowej 21 umieszczona jest informacja o 3 dłużnikach –użytkownikach lokali użytkowych, na ogólną kwotę 66,10 tys. zł.

FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJA ZASOBÓW

Stan środków na wyodrębnionym koncie funduszu celowego na remonty zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 2 665,00

I.p.	Treść wskaźnika	2019	2020	2021	Wielkość pożądana
1.	Suma bilansowa z w tys. zł	169231	167571	169831	max
2.	Nadwyżka bilansowa	2691	1047	1208	max
3.	Wskaźnik płynności ogólnej	2,56	1,7	1,68	1,8 – 2
4.	Wskaźnik płynności szybkiej	2,1	1,52	1,52	0,8 – 1
5.	Pokrycie zobowiązań środkami pieniężnymi	1,6	1,7	1,68	0,3
6.	Kapitał pracujący	21216	21697	22162	max
7.	Szybkość obrotu należnościami	49	54	57	
8.	Splata zobowiązań w dniach	65	61	53	
9.	Pokrycie majątku kapitałem	110,00%	114,00%	116,00%	min 100%
10.	Trwałość struktury finansowania	89,00%	82,00%	79,00%	Max

» Analiza wskaźnikowa

o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w 2021 r. wyniosły 7,12% należności ogółem. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego

wynosi 1,84 tys. zł, co stanowi 2,96% zaległości, natomiast w przedziale 6–12 miesięcy jest to kwota 24,24 tys. zł, czyli 39,05%. Powyżej 12 miesięcy zadłużony jest 1 lokal na kwotę 2,53 tys. zł.

przedsądowe wezwania do zapłaty i monity informujące dłużników, najemców lokali użytkowych o stanie zadłużenia wraz z naliczonymi odsetkami za zwłokę oraz z informacją o umiesz-

tys. zł. Wydatki funduszu remontowego starych zasobów nie zostały przekroczone i stanowią 85,71% przyjętego planu. Stan środków funduszu remontowego poszczególnych nierucho-

Wypracowana nadwyżka finansowa z działalności gospodarczej w pełni pokryje niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości członków.

SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020 i 2021 zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

LUSTRACJA

Informacje o realizacji wniosków z lustra-

cji całokształtu działalności Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zostaną przedstawione podczas

Walnego Zgromadzenia w dn. 18 września 2022 r. Kolejna lustracja zostanie niebawem zlecona i jeszcze w tym roku rozpocznie się badanie całokształtu działalności SMB „Imielin” za lata 2019-2021.

TWÓRCO, UJAWNIAJ SIĘ!

KLUB A4 ZAPRASZA NA NOWĄ FORMĘ DZIAŁAŃ



» Tworzysz do szuflady? Pora się ujawnić i zaprezentować światu!

Klub a4 zaprasza na nową formę działań artystycznych, adresowaną do was szanowni sąsiedzi, to państwo będziecie bohaterami tych wydarzeń.

Zwracamy się do państwa z propozycją współpracy. Na pewno są wśród was artyści, którzy w domowym zaciszu, z pasją realizują swoje hobby. Nie zamykajcie swoich prac w szufladach, nie odwieszajcie na haczyk swoich marzeń, tu będzie-



**TU BĘDZIEMY
ODKRYWAĆ
NASZE
LOKALNE
TALENTY**

my odkrywać nasze lokalne talenty. Przygotujemy wspólnie Państwa wystawę np. rekodzielniczą, wieczór poezji, bo na pewno są wśród nas wrażliwi twórcy pióra. Co jeszcze? Zaskoczcie nas. Warto pokazać i być inspiracją dla innych.

Serdecznie zapraszamy do współpracy.

Pracownicy klubu A4.
kontakt:
tel. 22 641 55 18
lub klub.a4@wp.pl

CZY PRZYSŁUGUJE CI DODATEK OSŁONOWY?

MIESZKAŃCU, TO MOŻE BYĆ WAŻNE

Sprawdź, ile możesz otrzymać dofinansowania w ramach dodatku osłonowego

Rządowa Tarcza Antyinflacyjna

Gospodarstwo jednoosobowe	Gospodarstwo 2-3 osobowe	Gospodarstwo 4-5 osobowe	Gospodarstwo 6 i więcej osobowe
Progi dochodu (na osobę miesięcznie)*			
do 2100 zł**	do 1500 zł**	do 1500 zł**	do 1500 zł**
Roczna wysokość dopłaty (netto)			
400 zł/500 zł*	600 zł/750 zł*	850 zł/1062,50 zł*	1150 zł/1437,50 zł*

*Kwota dofinansowania uzależniona od źródła ogrzewania

Zgłoś się do urzędu gminy, w której mieszkasz i złóż wniosek, aby skorzystać z dodatku osłonowego.

Dodatek osłonowy to rządowe świadczenie, które częściowo pokryje rosnące ceny energii, gazu.

Zgodnie z zaproponowa-

nymi przepisami będzie on przysługiwał gospodarstwu domowemu, którego przeciętne miesięczne dochody nie przekraczają 2100 zł w gospodarstwie jednoosobowym albo 1500 zł na osobę

w gospodarstwie wieloosobowym.

**GDZIE I DO KIEDY
MOŻNA ZŁOŻYĆ
WNIOSEK
O DODATEK**

OSŁONOWY?

Wnioski o wypłatę dodatku osłonowego można składać do 31 października 2022 roku w urzędzie dzielnicy, zgodnie z miejscem zamieszkania.

Rządowa Tarcza Antyinflacyjna

Dzięki Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej

Ustawą z dnia 13 stycznia 2022 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. poz. 196) oraz ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorców gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. poz. 1488) wprowadzono w okresie od 1 lutego 2022 r. do 31 października 2022 r.

- ▶ obniżoną do wysokości 5% stawkę VAT na sprzedaż energii cieplnej
- ▶ obniżoną do wysokości 5% stawkę VAT na sprzedaż energii elektrycznej (CN 2716 00 00)
- ▶ obniżoną do wysokości 0% stawkę VAT na sprzedaż gazu ziemnego (CN 2711 11 00 albo 2711 21 00)

Dzięki Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej w okresie:

- ▶ od 1 stycznia 2022 r. do 31 października 2022 r.
- ▶ obowiązuje obniżona akcyza na energię elektryczną,
- ▶ zwolnienie z akcyzy sprzedaży energii elektrycznej dla gospodarstw domowych.

DOM KULTURY SMB IMIELIN

PLAN ZAJĘĆ

RODZAJ DZIAŁANIA	DNI I GODZINY	UCZESTNICY	INSTRUKTOR	MIEJSCE	UWAGI
NAUKA GRY NA KEYBOARDZIE I GITARZE	poniedziałek, środa 14.00 – 20.00	Dzieci od lat 7, młodzież, dorośli	ADAM KULIS tel. 535 532 717 Zapisy w godz. 12.00 – 18.00	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Jednostka zajęć – 45 minut. Zajęcia grupowe. Godziny do uzgodnienia z instruktorem.
	wtorek, czwartek 10.00 – 18.00				
NAUKA GRY NA GITARZE	wtorek, czwartek	Dzieci od lat 10, młodzież	EWA MIECZKOWSKA tel. 601 329 555	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Zajęcia indywidualne oraz w 2 – 3 osobowych grupach. Godziny do uzgodnienia z instruktorem
WARSZTATY TEATRALNE	Środa 16.00 – 17.00,	Dzieci 6 – 7 lat	KATARZYNA WÓJCIK	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Zajęcia grupowe
	Środa 17.30 – 19.00	Dzieci 8 – 10 lat			
EMISJA GŁOSU, PIANINO	poniedziałek, środa, piątek	Dzieci, młodzież, dorośli	ROMANZA Izabela Wardak tel. 694 062 902	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Zajęcia indywidualne. Godziny do uzgodnienia z instruktorem
WARSZTATY TAŃCA TOWARZYSKIEGO	wtorek, czwartek 18.00 – 21.30	Młodzież, dorośli	DANCEWEEK Marcin Rogowski tel. 501 644 634	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Zajęcia grupowe. Godziny do uzgodnienia z instruktorem
WARSZTATY PLASTYCZNE	piątek 16.30 – 17.15	Dzieci 5 – 7 lat	Maria Kuduk - Białkowska	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Pracownia Plastyczna zapewnia materiały do prowadzenia zajęć. Jednostka zajęć – 60 minut. Młodzież, dorośli i seniorzy pracują na materiałach własnych. Godziny do uzgodnienia z instruktorem
	czwartek 16.30 – 17.30	Dzieci 8 – 11 lat			
	czwartek 17.30 – 19.30, piątek 17.30 – 19.30	Młodzież			
	środa 16.15 – 19.15	Seniorzy			
„ŚWIAT MALOWANY KOLOREM, MUZYKĄ, SŁOWEM I UŚMIECHEM...” Blok zajęć dla dzieci.	poniedziałek 10.00 – 11.30	2 – 4 lat	Romana Kopeć Katarzyna Wójcik	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Jednostka zajęć – 90 minut Klub A4 zapewnia większość materiałów do prowadzenia zajęć. Rodzice/opiekunowie zapewniają np. produkty do zajęć kulinarnych, bilety w czasie wycieczek itp.
	środa 10.00 – 12.00				
WARSZTATY RZEŹBIARSKIE	wtorek 16.00 – 17.00	Dzieci 6 – 9 lat	Bartłomiej Gładuń tel. 720 890 099	Pracownia Rzeźby ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Pracownia Rzeźby zapewnia materiały do prowadzenia zajęć.
	wtorek 17.15 – 18.15	Dzieci 10 – 13 lat			
	wtorek 18.30 – 20.30 sobota 13.00 – 15.00	Młodzież, dorośli			
GIMNASTYKA PRZY MUZYCE	wtorek, czwartek 19.15 – 20.00	Dla Pań	Anna Szyller- Pabisiak	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Zajęcia grupowe.
	poniedziałek, środa 18.00 – 18.45		Ewa Rucka		

Zespół wokalny DEREŃ	piątek 19.00 – 21.00	Młodzież, dorośli	Krystyna Wysocka-Kochan, Franciszek Jasionowski	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Zajęcia grupowe
IMIELIŃSKI KLUB SENIORA „SŁONECZKO”	piątek 10.00 – 14.00	Dla członków SMB „Imielin” i ich rodzin	Romana Kopeć	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Zajęcia grupowe -zapisy w Klubie A4
POLSKI ZWIĄZEK KOMBATANTÓW I BYŁYCH WIĘŹNIÓW POLITYCZNYCH Koło Dzielnicy Ursynów	wtorek 12.00 – 14.00	Dla członków koła	Przewodniczący Janusz Maksymowicz	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Kontakt w godzinach spotkań.
POLSKI ZWIĄZEK EMERYTÓW I INWALIDÓW Koło nr 22	poniedziałek 12.00 – 15.00	Dla członków koła	Przewodnicząca Jerzy Lis	Klub A4 ul. Amundsena 4 tel. 22 641 55 18	Kontakt w godzinach spotkań.
TANIEC W KRĘGU	piątek 10.00 – 11.00	Dla Pań	Dorota Maciejuk	Klub A4, ul. Amundsena 4, tel. 22 641 55 18	Zajęcia grupowe
KOREKTYWA WAD POSTAWY RUCH 4D	poniedziałek 19.15 – 20.15	Dorośli	Marzena Skawińska tel. 733 544 411	Klub A4, ul. Amundsena 4, tel. 22 641 55 18	Zajęcia grupowe FB/KorektyWadPostawy i /Majena.Skawinska
TANIEC ORIENTALNY	wtorek 18.00 – 19.00	Młodzież, dorośli	Agnieszka Stradomska	Klub A4, ul. Amundsena 4, tel. 22 641 55 18	Zajęcia grupowe illivadance@gmail.com illivadance.com
iM ROCK SCENA		Młodzież, dorośli	Małgorzata Wiercińska tel. 504 703 087	DOM KULTURY SMB „IMIELIN” ul. Dereñiowa 6, tel. 22 641 19 15	Warsztaty, koncerty, wystawa. FB/groups/iMRockScena