

MÓJ Imielin

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

NUMER 2 (10) / 2025 - CZERWIEC. EGZEMPLARZ BEZPŁATNY. ISSN 2959-2848



6 CZERWCA WALNE ZGROMADZENIE

HALA SPORTOWA URSYNOWSKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI.
START: 17.30

3 | SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU

7 | SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ

11 | SKRÓCONA WERSJA
BILANSU
Z POMINIĘCIEM POZYCJI
ZEROWYCH

12 | SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO
REWIDENTA

ŚWIĘTO SPÓŁDZIELCZEJ DEMOKRACJI

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej IMIELIN w Warszawie zapraszają na Walne Zgromadzenie członków naszej Spółdzielni, które odbędzie się 6 czerwca w piątek, w hali sportowej Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Dereniowej 48 – tam gdzie ostatnio. Zaczynamy punktualnie o 17.30.

Jeżeli będziecie Państwo uczestniczyć jako pełnomocnicy, prosimy o wcześniejsze przybycie celem sprawniejszej rejestracji. A najlepiej będzie jak pełnomocnik zgłosi się do spółdzielni nawet kilka dni wcześniej, wówczas wszystkie formalności załatwimy na miejscu od ręki.

REGULACJA GRUNTÓW

W tym roku zaczniemy trochę nietypowo – od załatwienia sprawy regulacji gruntów dla 9 budynków Enklawy Miklaszewskiego (Dybowskiego 1, Dybowskiego 3, Dybowskiego 7, Miklaszewskiego 11, Miklaszewskiego 13, Miklaszewskiego 16, Amundsena 1, Amundsena 3 i Amundsena 4). W tym celu poddamy pod głosowanie uchwałę w sprawie ustalenia służebności (prawo przejazdu i przejścia przez część drogi wewnętrznej w enklawie) dla każdorazowego właściciela kiosku przy Dybowskiego 7 i terenu parkingu przy ul. Ciszewskiego. Podjęcie tej uchwały jest niezbędne dla podpisania aktu notarialnego z m.st. Warszawy i przekształcania praw do mieszkań w tych budynkach we własność. Mamy nadzieję na podejmowanie takich samych uchwał na kolejnych Walnych Zgromadzeniach dla kolejnych budynków.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU I PODZIAŁ NADWYŻKI

W dalszej kolejności będziemy omawiać sprawozdanie z działalności Zarządu (w załączeniu) i propo-

cję podziału nadwyżki finansowej. A jest co dzielić. Ubiegły rok zamknęliśmy na plusie rekordową kwotą 5,909 mln zł. Z tego chcemy przeznaczyć 498,9 tys. zł na zwiększenie funduszu remontowego mienia spółdzielni. 2,024 mln zł pochodzące ze sprzedaży białych certyfikatów pozyskanych dzięki przeprowadzeniu remontów instalacji CO dzielimy na wszystkie budynki tzw. starych zasobów i zasilamy nimi fundusz



**WALNE ZGROMADZENIE (...)
ODBĘDZIE SIĘ
6 CZERWCA
W PIĄTEK, W
HALI SPORTOWEJ URSY-
NOWSKIEGO
CENTRUM
SPORTU I
REKREACJI
PRZY UL. DE-
RENIOWEJ 48
— TAM GDZIE
OSTATNIO.
ZACZYNAMY
PUNKTUALNIE
O 17.30.**

remontowy tych budynków – pieniądze wracają do ludzi. W ubiegłym roku pozyskaliśmy 365,8 tys. zł od Biedronki z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów remontu drogi na Enklawie Hirszfelda. Ponieważ cały koszt remontu tej drogi poniosły wyłącznie nieruchomości z Enklawy Hirszfelda, kwotę od Biedronki dzielimy na te nieruchomości proporcjonalnie do ich udziału w enklawie. Kolejne pieniądze wracają do ludzi którzy złożyli się na ten remont. Dalsze 1,520 mln zł przeznaczamy na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkich naszych nieruchomości po to, aby uniknąć ryzyka podwyżek dla mieszkańców z tego tytułu. To są jedyne koszty zależne od spółdzielni (oprócz odpisu na fundusz remontowy) na które mamy wpływ i których mocno pilnujemy. Pieniądze te w znacznej mierze pokryją niedobory na poszczególnych nieruchomościach. Oczywiście skorzystają tylko i wyłącznie członkowie, osoby nie będące członkami zapłacą pełne stawki, a to jest znacząca różnica – opłaca się być członkiem naszej Spółdzielni. Pozostaje do podziału 1,5 mln zł. I te pieniądze chcemy podzielić po równo - poprzez przekazanie ich na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości budynkowych (oczywiście z wyłączeniem pawilonów). Taki podział nadwyżki jest propozycją wypracowaną wspólnie przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Ufamy, że Państwo również uznają, że jest w pełni uczciwy i sprawiedliwy.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Następnie omówimy

działalność naszej Rady Nadzorczej na podstawie sprawozdania za 2024 rok (w załączeniu) i podejmujemy stosowne uchwały w tym zakresie – jest to czynność procedowana podczas każdego Walnego Zgromadzenia.

DOFINANSOWANIE DO REMONTU 5 BUDYNKÓW Z PROGRAMU FENIKS (FUNDUSZE EUROPEJSKIE NA INFRASTRUKTURĘ, KLIMAT, ŚRODOWISKO)

W ubiegłym roku przygotowaliśmy projekt termomodernizacji 5 budynków wyróżniających się wysokim zużyciem energii cieplnej i posiadających środki na funduszu remontowym wystarczające na pokrycie wkładu własnego przewidywanych kosztów remontów. Są to budynki Dereniowa 4, Marca Polo 1, Warchałowskiego 3, Warchałowskiego 6 i Wasilkowskiego 12. Stara-

my się dla tych budynków o dofinansowanie w wysokości 7 023 529,00 zł, pozwalające na sfinansowanie 100% kosztów remontów netto (podatek VAT jest wkładem własnym). Opracowaliśmy niezbędną dokumentację finansowo-techniczną i złożyliśmy wniosek o wypłatę tych środków. Nasz wniosek w maju 2025 roku przeszedł ocenę wg kryteriów horyzontalnych obligatoryjnych. Aktualnie oczekujemy na decyzję w sprawie rozstrzygnięcia wniosku i przyznania środków unijnych. Dotacja ma formę pożyczki, ale jest to pożyczka niezwykle atrakcyjna, ponieważ pozwala na sfinansowanie 100% kosztów zadania netto, bez angażowania własnych środków spółdzielni, jest to pożyczka w znaczącej części nieoprocentowana, a co najważniejsze do 20% pożyczki podlega umorzeniu.

Całość kosztów obciąża tylko i wyłącznie nieruchomość, któ-

ra będzie remontowana. Co bardzo ważne, zabezpieczeniem pożyczki jest fundusz remontowy remontowanych nieruchomości, a nie hipoteka.

Jednym z warunków przyznania pożyczki jest udzielenie zgody na jej zaciągnięcie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, stąd koniecznym stało się zamieszczenie projektu uchwały w porządku obrad. Skoro pojawia się szansa na dofinansowanie, warto z niej skorzystać.

UCHWALENIE NOWEGO STATUTU

Praktycznie pod koniec obrad Walnego Zgromadzenia przedstawimy Państwu pod ocenę projekt nowego statutu. Ponieważ jest to obszerny materiał wymagający szczegółowego omówienia przygotowaliśmy go w postaci osobnej gazetki, którą również dostarczamy do każdego mieszkania. Mamy nadzieję, że ten projekt zyska Państwa uznanie.

INFORMACJA O LUSTRACJI I ZAKOŃCZENIE OBRAD

Zgodnie z wymogami ustawowymi przedstawimy Państwu informację o realizacji wniosków wynikających z lustracji. Sprawozdanie z prac komisji wnioskowej – każdy członek i pełnomocnik członka przez cały okres trwania obrad Walnego Zgromadzenia może zwrócić się do komisji z dowolnymi wnioskami – zakończy obrady.

Zapraszamy Państwa serdecznie na to nasze święto spółdzielczej demokracji i liczymy na owocną pracę. Do zobaczenia w piątek!



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ IMIELIN W 2024 ROKU. WARSZAWA, MARZEC 2025

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

NAZWA SPÓŁDZIELNI:	Spółdzielnia Mieszkaniowo- Budowlana „Imielin”
SIEDZIBA:	Warszawa
ADRES:	ul. Ernesta Mali- nowskiego 5, 02- 776 Warszawa
KRS:	0000085177
NIP:	525-001-11-31
REGON:	010569100
STRONA INTERNETOWA:	www. smbimielin.pl
EMAIL:	sekretariat@ smbimielin.pl
TEL.	22 546 19 00

Spółdzielnia została wpi-
sana do rejestru sądowego
18 lutego 1992 r. i działa na
podstawie przepisów statu-
tu, zarejestrowanego przez
Sąd Rejonowy dla m.st.
Warszawy, XIII Wydział Go-
spodarczy Krajowego Reje-
stru Sądowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI:

- wynajem i zarządza-
nie nieruchomościami
własnymi lub dzierża-
wionymi
- realizacja projektów
budowlanych związa-
nych ze wznoszeniem
budynków
- roboty budowlane
związane ze wznosze-
niem budynków mieszk-
kalnych i niemieszkal-
nych
- kupno i sprzedaż nie-
ruchomości na własny
rachunek
- zarządzanie nierucho-
mościami wykonywane
na zlecenie
- działalność pomocni-
cza związana z utrzyma-
niem porządku w budyn-
kach.

SKŁAD ZARZĄDU:

W 2024 r. Zarząd Spółdziel-
ni pracował w składzie:
Rafał Januszkiewicz –

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

W 2024 R. ZARZĄD PODJAŁ 50 UCHWAŁ, W TYM:

- 36 w sprawach człon-
kowskich,
- 1 w sprawie zwołania
Walnego Zgromadzenia,
- 2 w sprawie powołania
pełnomocników Zarzą-
du do reprezentowania
Spółdzielni wspólnie
- z członkiem Zarządu,
- 1 w sprawie wpro-
wadzenia Standardów
ochrony małoletnich
w SMB „Imielin”
- 1 w sprawie wprowa-
dzenia wewnętrznej pro-
cedury zgłaszania naru-
szeń prawa
- i podejmowania dzia-
łań następczych w Spół-
dzielni Mieszkaniowo –
Budowlanej „Imielin”
- w Warszawie,
- 1 w sprawie zmiany
załączników nr 1 i nr 3 do
wewnętrznej procedury
w zakresie przeciwdzia-
łania niewywiązywaniu
się z obowiązku prze-
kazywania informacji
o schematach podat-
kowych, obowiązującej
w SMB „Imielin” z siedzi-
bą w Warszawie,
- 2 w sprawie wprowa-

dzenia zasad dotyczą-
cych organizacji pracy
Spółdzielni w zakresie
przygotowania umów
zawieranych przez Spół-
dzielnię z podmiotami
zewnętrznymi

- oraz przygotowania
materiałów kierowanych
do Rady Nadzorczej,
- 1 w sprawie ustalenia
wysokości opłat za kor-
zystanie z dodatkowych
pomieszczeń
- w zasobach Spół-
dzielni Mieszkaniowo
– Budowlanej „Imielin”
w Warszawie,
- 5 w sprawach związa-
nych z bieżącą działalno-
ścią Spółdzielni, w tym:
powołanie komisji prze-
targowych, sprawy pra-
cownicze itp.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO -SAMORZĄDOWE

WALNE ZGROMADZENIE

W 2024 r. odbyło się Walne
Zgromadzenie, na którym
zatwierdzono dokumenty
za rok 2023, w tym spra-
wozdanie finansowe i spra-
wozdanie z działalności
Spółdzielni, dokonano po-
działu nadwyżki bilanso-
wej, dokonano oceny pracy
Zarządu udzielając absolu-
torium członkom Zarządu
- prezesowi Rafałowi Ja-

nuszkiewiczowi i zastępcy
prezesa ds. eksploatacyjno-
technicznych Tomaszowi
Roślikowi, a także przyjęto
sprawozdanie z działalno-
ści Rady Nadzorczej i pozy-
tywnie oceniono tę działal-
ność w okresie od 11 marca
do 31 grudnia 2023 r.

KOMITETY DOMOWE

Na koniec 2022 roku
w Spółdzielni działały je-
dynie 4 Komitety Domowe,
natomiast w ciągu ostat-
nich dwóch lat przybyło
20 nowych Komitetów. Na
koniec ubiegłego roku ko-
mitety działały w następu-
jących nieruchomościach
Spółdzielni: Dereniowa 1,
Dereniowa 2-2a, Dereniowa
2b-2c, Dereniowa 3, Dere-
niowa 4, Dereniowa 5, De-
reniowa 10, Dybowskiego 3,
Dybowskiego 7, Hawajska
6, Hawajska 17, Hawajska
18A, Hirszfelda 6, Hirszfel-
da 10, I. Gandhi 27, Mikla-
szewskiego 1, Miklaszew-
skiego 4, Miklaszewskiego
12, Miklaszewskiego 14a,
Szczuki 1, Wasilkowskiego
1A, Wasilkowskiego 3, War-
chałowskiego 1 i Warcha-
łowskiego 2.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzo-
ną przez Radę Nadzorczą
strukturą organizacyjną,
zatrudnienie w Spółdzielni
w 2024 r. kształtowało się
na poziomie 57,53 etatów
(spadek o 3,1 etatu) przy
planowanych średnio 63,80
etatów.

STAN ZATRUDNIENIA W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁACH BYŁ NASTĘPUJĄCY:

Dział Spółdzielni	Ilość etatów
1 Zarząd i GK	2,83
2 Dział księgowości	7,63
3 Dział Członkowsko-Lokalowy	3,27
4 Dział Organizacyjny	6,28

Dział Spółdzielni	Ilość etatów
5 Dział Techniczny	5,89
6 Dział Eksploatacji	7,52
7 Gospodarze	16,87
8 Grupa porządkowa	3,74
9 Dom Kultury	3,5
Razem:	57,53

4. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO -LOKALOWE

Na 31.12.2024 r. w SMB
„Imielin” zrzeszonych było
6 779 członków, o 49 mniej
niż w roku poprzednim.
W okresie od 1 stycznia do
31 grudnia 2024 r. przyjęto
w poczet członków 141 osób
(umowy kupna-sprzedaży,
darowizny, zamiany, spad-
kobrania, z mocy prawa),
wykreślono z rejestru 195
członków (zgony, wykreśle-
nia z mocy prawa).

Spółdzielnia posiada
w swoich zasobach 92 bu-
dynki mieszkalne wieloro-
dzinne zlokalizowane w 4
enklawach, 6 pawilonów
wolnostojących, 940 miejsc
postojowych w 4 garażach
podziemnych. W 2024 roku
administrowaliśmy 5 766
lokalami mieszkalnymi
o łącznej powierzchni użyt-
kowej 337 111,99 m². Łącz-
na powierzchnia terenów
osiedlowych wynosi 47,6
ha. W zasobach Spółdzielni
zamieszkuje 10 250 osób.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH:

własnościowe prawa do lokali	3 744 (64,93%)
odrębna własność i eks- pektatywa odrębnej własności	1 942 (33,68%)
lokatorskie prawa do lokali	56 (0,97%)
najem	24 (0,42%)

Zgodnie z art. 176 ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r.
o spółdzielniach mieszk-
niowych, Spółdzielnia ma
obowiązek prowadzenia
rejestru lokali, dla których
zostały urządzone księgi
wieczyste.

Na 31.12.2024 r. księgi wie-
czyste prowadzone były dla
3 147 lokali, w tym 1 167 dla
własnościowych praw do
lokali mieszkalnych i użyt-
kowych oraz 1 980 dla od-
rębnej własności lokali.

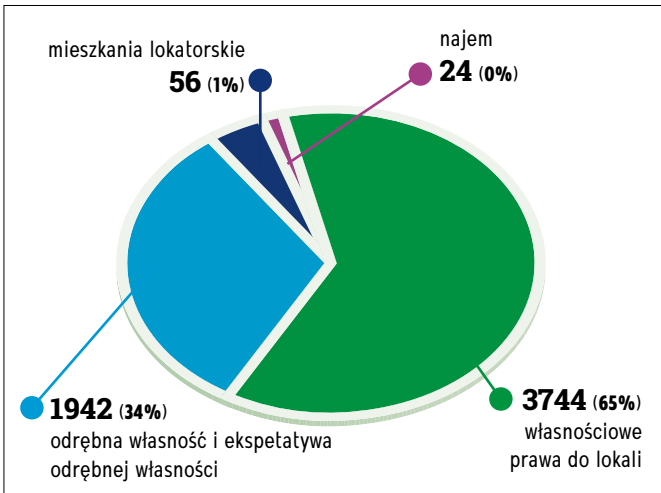
Nieruchomości usytuowa-
ne na gruncie, do którego
Spółdzielnia przysługiwało
prawo użytkowania wie-
czystego, zostały prze-
kształcone z dniem 1
stycznia 2019 r. w prawo
własności.

Są to budynki w enklawie
Hirszfelda i Wasilkowskie-
go. W stosunku do lokali
mieszkalnych znajdują-
cych się w tych enklawach
Zarząd Spółdzielni podjął 42
uchwały określające przed-
miot odrębnej własno-
ści lokali, pozwalające na
przekształcenie praw spół-
dzielczych do nich w pra-
wo odrębnej własności. Na
koniec 2024 r. w enklawie
Hirszfelda wyodrębnionych
było 525 lokali (do zrealizo-
wania pozostał 1 wniosek),
a w enklawie Wasilkow-
skiego 907 lokali.

5. REGULACJA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W ENKLAWACH MIKLASZEWSKIEGO I HAWAJSKA

ENKLAWA MIKLASZEWSKIEGO – OBRĘB GEODEZYJNY 1-10-17

W 2024 r. kontynuowane
były działania zmierzające
do regulacji stanu praw-
nego gruntu zabudowane-
go budynkami przy ulicy
Amundsena 1, 3 i 4, Dybow-
skiego 1, 3 i 7, Miklaszew-
skiego 11, 13 i 16. W uzgod-
nieniu z Urzędem dzielnicy
wytyczone zostały granice
niezbędnych służebności
przejścia i przejazdu na
rzecz sąsiednich nierucho-
mości. W czerwcu Zarząd
dzielnicy Ursynów podjął



» Struktura lokali mieszkalnych

uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym ww. nieruchomości Spółdzielni, a we wrześniu wola przekazania gruntu została potwierdzona Zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy.

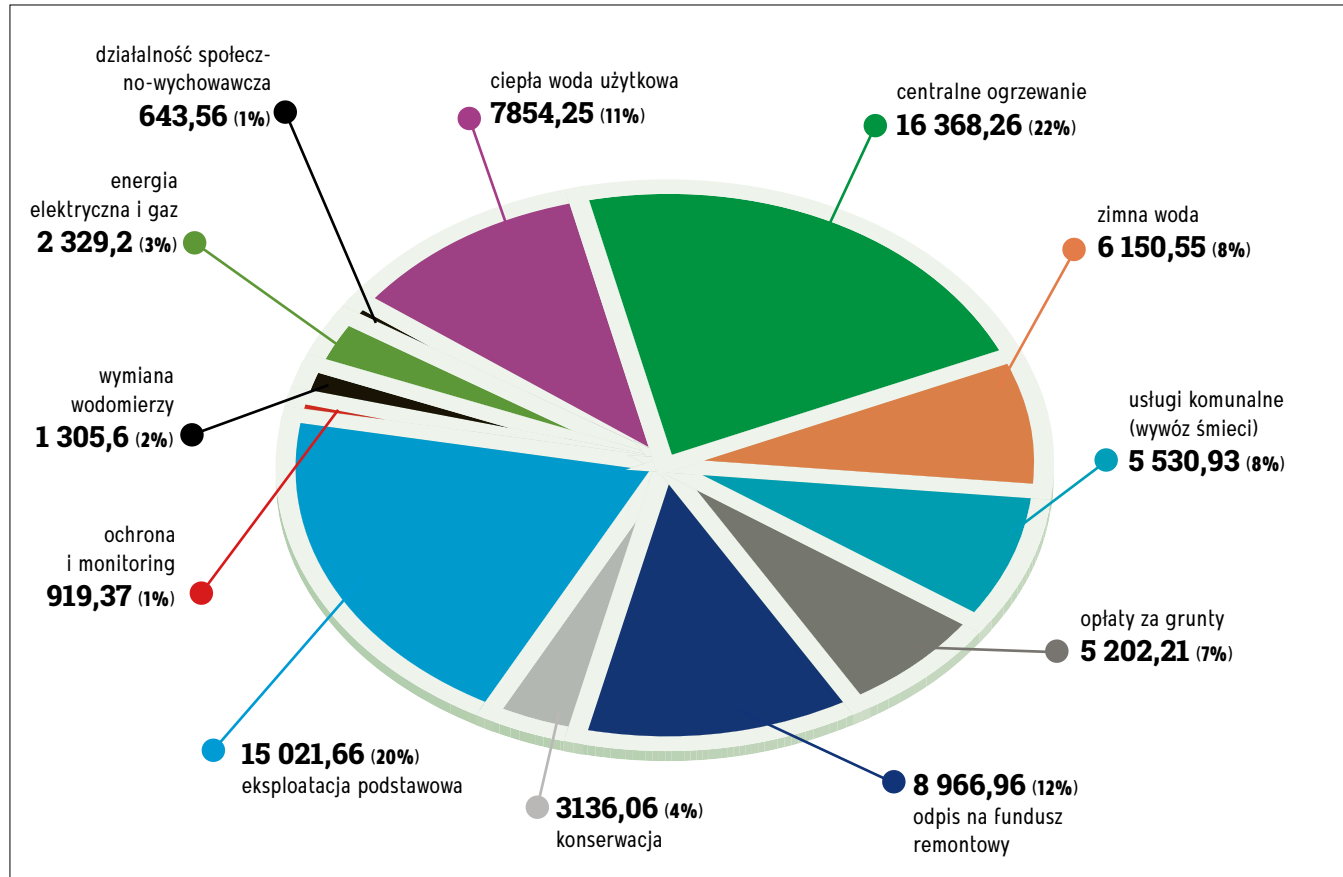
Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu konieczne jest podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na obciążenie regulowanej nieruchomości służebnościami (taki tryb przewiduje nasz Statut), po czym planowane jest podpisanie aktu notarialnego. W międzyczasie Spółdzielnia rozpoczęła przygotowanie dokumentacji technicznej dotyczącej ww. nieruchomości i złożyła ją już dla kilku budynków w Wydziale Architektury Urzędu dzielnicy Ursynów celem uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, a dla pozostałych prace się toczą. Równolegle zlecono geodecie wykonanie podziału nieruchomości stanowiącej dz. ew. 5/43, 5/2 i 5/3 na nieruchomości jednobudynkowe, zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 2002 r.

Kolejny grunt do regulacji zabudowany jest budynkami nr 2 i 4 przy ulicy Marca Polo. Do złożonego w poprzednim roku projektu podziału, Urząd przesłał uwagi zgłoszone przez Wydział Architektury. Geodeta dokona korekty mapy, natomiast architekt z uprawnieniami urbanistycznymi odniesie się do uwag dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz bilansu miejsc postojowych obszaru objętego projektem podziału.

Mimo odnotowanego postępu w regulacji stanu prawnego gruntów, nadal część gruntów jest wyłączona z regulacji z uwagi na toczące się postępowania zwrotowe. W enklawie Miklaszewskiego dotyczy to budynków przy ulicy Miklaszewskiego 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 14 i 14A oraz Marca Polo 1.

ENKLAWA HAWAJSKA – OBRĘB GEODEZYJNY 1-10-18

Z końcem 2024 roku został złożony w WGN dzielnicy Ursynów, skorygowany po uwagach Biura Geode-



» Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

zji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, projekt podziału dz. ew. nr 7/62, dotyczący północnej części enklawy, obejmujący budynki przy ulicy Hawajskiej 18, 18a, 20 i 21 oraz Malinowskiego 1, 3, 4 i 6 (prace w toku).

Spółdzielnia spodziewa się pozytywnego rozstrzygnięcia przez NSA (termin rozprawy 15.04.25 r.) skargi kasacyjnej byłych właścicieli (złożonej w 2023 r.) na odmowę zwrotu nieruchomości, dot. części działek ew. nr 7/28, 7/70, 7/71 i 7/73, na których usytuowane są budynki nr 3, 5, 10 i 12 przy ulicy Hawajskiej. Umożliwi to podjęcie kolejnych działań poprzedzających zawarcie aktu notarialnego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Niestety dla pozostałych budynków enklawy, tj. nr 2, 4, 6, 8, 13, 14, 15, 16 i 17 przy ulicy Hawajskiej oraz nr 2 przy ulicy Malinowskiego nie możemy zlecać wykonania map z projektem podziału z uwagi na nadal toczące się postępowania zwrotowe.

W 2024 r. Spółdzielnia, po analizie toczących się postępowań zwrotowych, ponownie wysłała ponaglenia do Starostw prowadzących postępowania oraz kilkakrotnie zaskarżała ich dotychczasową beczynność do Wojewody Mazowiec-

kiego. Wskutek naszych działań Starostwa w Węgrowie i Pruszkowie wydały 3 korzystne dla Spółdzielni decyzje dot. dz. ew. 5/39cz. i 5/6 z obrębu 1-10-17 oraz 7/82 cz. z obrębu 1-10-18 (dot. gruntu obejmującego cz. parkingu społecznego przy ulicy Miklaszewskiego 14A oraz teren obejmujący cz. pawilonu Dereniowa 52/54, miejsca parkingowe przed i za pawilonem oraz trawnik), z czego jedna nie jest ostateczna z uwagi na odwołanie strony (dot. cz. dz. ew. 5/39 pas gruntu obejmujący bud. Miklaszewskiego 1 i 3 oraz Marca Polo 1).

Równolegle Zarząd uczestniczył w opiniowaniu i omawianiu problematyki prawa spółdzielczego na forum legislacyjnym. Po wielu rozmowach udało się pozyskać przychylność Ministerstwa Infrastruktury dla rozwiązania problemu regulacji gruntów na poziomie ustawowym i deklarację skierowania pod obrady sejmiku stosownego projektu ustawy.

6. KOMUNIKACJA Z MIESZKAŃCAMI

Strona internetowa Spółdzielni (www.smbimielin.pl) jest na bieżąco aktualizowana. Za pomocą formularza kontaktowego mieszkańcy zgłaszają awarie, każdy członek Spółdzielni

ma dostęp do kalendarza z oznaczonymi pracami remontowymi, wydarzenia kulturalnymi i innymi zdarzeniami z życia Spółdzielni. Na koniec roku zarejestrowanych było 7 320 użytkowników strony (ponad 70% mieszkańców). Nasza Spółdzielnia kontaktuje się z mieszkańcami również za pomocą mediów społecznościowych. Fanpage Spółdzielni na facebooku ma obecnie 697 obserwujących osób. Zamieszczane są tam regularnie posty z informacjami dotyczącymi bieżącej działalności SMB „Imielin”, w tym również dotyczące naszego spółdzielczego Domu Kultury.

Mieszkańcy, którzy wyrazili na to zgodę, otrzymują korespondencję i istotne informacje np. o awariach poprzez pocztę elektroniczną oraz z wykorzystaniem systemu SMS. Aktualnie do ponad 2 000 mieszkańców wysyłamy korespondencję mailowo, a z ok. 1 300 jesteśmy w kontakcie SMS.

Nasi mieszkańcy, wykorzystując pocztę tradycyjną i elektroniczną napisali do Spółdzielni w ubiegłym roku ponad 6 025 razy. Sprawy były załatwiane w różny sposób, dostosowany do oczekiwań i sytuacji, ale obserwujemy, że coraz większy udział w korespondencji odgrywa poczta elektroniczna.

Jeżeli zgłaszane sprawy wymagały odpowiedzi pisemnej to odbywało się to również w tradycyjny sposób – Spółdzielnia wysłała do mieszkańców ok. 2 990 listów (w zdecydowanej większości przypadków bezkosztowo – korespondencję roznosili nasi gospodarze, pocztą wyjątkowo na adresy korespondencyjne poza spółdzielnią).

W Spółdzielni działa również punkt przyjmowania zgłoszeń i usterek. W marcu 2024 roku Spółdzielnia wdrożyła aplikację iMieszkaniec, której celem jest ułatwienie mieszkańcom zgłaszania usterek oraz usprawnienie komunikacji ze Spółdzielnią. Narzędzie to pozwala na szybkie przesyłanie zgłoszeń oraz śledzenie ich realizacji, co znacznie zwiększa efektywność obsługi technicznej nieruchomości. Wprowadzenie aplikacji iMieszkaniec okazało się skutecznym krokiem w poprawie komunikacji pomiędzy mieszkańcami a Spółdzielnią. Od momentu uruchomienia aplikacji do chwili obecnej 428 mieszkańców zarejestrowało swoje konta, z czego 365 osób przeszło pełną weryfikację i aktywnie korzysta z systemu. Systematyczny wzrost liczby użytkowników oraz liczba przesyłanych zgłoszeń potwierdzają, że mieszkańcy chętnie

korzystają z tej nowoczesnej formy kontaktu. Spółdzielnia kontynuuje rozwój aplikacji i dostosowuje jej funkcjonalność do potrzeb mieszkańców, aby jeszcze lepiej zarządzać obsługą techniczną. W ubiegłym roku mieszkańcy przesłali do Spółdzielni 5 821 zgłoszeń problemów, z których najwięcej dotyczyło awarii hydraulicznych oraz słarskich.

Obserwujemy stale rosnące zainteresowanie kontaktem via Internet i staramy się stale doskonalić tę formę kontaktu w razie potrzeby wprowadzając zmiany.

7. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI I NIERUCHOMOŚCIAMI

Na koniec 2024 roku SMB „Imielin” posiadała w swoich zasobach:

- 207 lokali (w tym 34 trafostacje) na zasadzie najmu - 12 371,67 m²
 - 15 lokali na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego - 2 725,75 m²
 - 8 lokali stanowiących odrębną własność (Dereniowa 6 i Wasilkowskiego 4) - 1 304,84 m²
 - 25 lokali usługowych stanowiących odrębną własność, 2 lokale w najmie, tj. 1 lokal ochrony i usługowy w nieruchomościach przy ulicy Dereniowej 2,2A i 2B,2C – łącznie 2 205,44 m²
 - 4 lokale usługowe stanowiące odrębną własność oraz 1 lokal stanowiący ekspektatywę prawa odrębnej własności (Indiry Gandhi 27 i 27A) - 472,91 m²
 - 8 lokali usługowych stanowiących odrębną własność przy ulicy Dereniowej 10 - 1 392,67 m².
- Powierzchnia lokali wynajętych stanowiła 83% całego zasobu przeznaczanego do wynajęcia.

DZIERŻAWA I PODDZIERŻAWA TERENU:

- 377,05 m² - 9 tymczasowych pawilonów handlowych;
- 2 719,00 m² - miejsca parkingowe na ogrodzonym niestrzeżonym terenie;
- 3 588,00 m² - 2 parkingi społeczne;

- ☉ wydzielone miejsca postojowe na rozgrodzonym parkingu;
- ☉ ściany budynków i grunt dla 5 firm reklamowych.

8. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI W 2024 R.:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty eksploatacji GZM (w tys. zł)
1	Energia elektryczna i gaz	2329,2
2	Ciepła woda użytkowa	7854,25
3	Centralne ogrzewanie	16368,25
4	Zimna woda	6150,55
5	Usługi komunalne (wywóz śmieci)	5530,93
6	Oplaty za grunty	5202,21
7	Odpis na fundusz remontowy	8966,96
8	Konserwacja	3136,06
9	Eksploatacja podstawowa	15021,66
10	Ochrona i monitoring	919,37
11	Wymiana wodomierzy	1305,6
12	Działalność społeczno - kulturalna	643,56
KOSZTY RAZEM:		73428,6

W 2024 r. koszty działalności Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły 73 428 598,43 zł. 59% ww. kwoty to koszty niezależne od Spółdzielni dotyczące zużycia energii cieplnej i elektrycznej oraz usług komunalnych i opłat za grunty.

Koszty energii cieplnej wyniosły 24 222 504,59 zł co stanowi 33% kosztów działalności Spółdzielni, w tym koszty centralnego ogrzewania to kwota 16 368 258,98 zł (23%) oraz koszty podgrzewu wody 7 854 245,61 zł (11%). Koszty usług komunalnych to opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i zużycie zimnej wody, które stanowią kwotę w wysokości 11 681 481,83 (16 %) działalności Spółdzielni.

Opłaty za grunty, w tym podatek od nieruchomości, dzierżawa terenu i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu części wspólnych wyniosły 5 202 208,62 zł (7%). Koszty energii elektrycznej i gazu kształtowały się na poziomie 2 329 202,65 zł (3%).

KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI STANOWIĄ KWOTĘ 28 687 596,33 ZŁ. 41% I DOTYCZA:

- ☉ eksploatacji podsta-

wowej w kwocie 15 021 656,85 zł (21%)

- ☉ wpływów i odpisów na remonty w kwocie 8 966 956,76 zł (12%)
- ☉ konserwacji zasobów Spółdzielni w kwocie 3 136 058,63 zł (4%)
- ☉ wymiany wodomierzy w kwocie 1 305 604,41 zł (2%)
- ☉ ochrony i monitoringu w kwocie 919 367,94 zł (1%)
- ☉ działalności społeczno-wychowawczej w kwocie 643 556,15 zł (1%).

Na koniec 2024 r. na 47 nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 2 838 461,67 zł, a na 48 wynik dodatni w kwocie 4 085 018,29 zł.

WYNIKI FINANSOWE NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH:

Lp.	Adres	SALDO NARASTAJĄCO 2024	
		Wynik WN	Wynik MA
1	HAWAJSKA 1	7766,35	
2	HAWAJSKA 2	11904,18	
3	HAWAJSKA 3		43355,88
4	HAWAJSKA 4	31737,03	
5	HAWAJSKA 5	9817,1	
6	HAWAJSKA 6		99990,86
7	HAWAJSKA 8		108932,68
8	HAWAJSKA 10	89709,1	
9	HAWAJSKA 12	78995,22	
10	HAWAJSKA 13		39109,79
11	HAWAJSKA 14	41321,42	
12	HAWAJSKA 15	31470,19	
13	HAWAJSKA 16		21489,26
14	HAWAJSKA 17		18455,18
15	HAWAJSKA 18	168177,12	
16	HAWAJSKA 18A		173953,18
17	HAWAJSKA 20		7773,43
18	HAWAJSKA 21		19883,34
19	MALINOWSKIEGO 1		69637,45
20	MALINOWSKIEGO 2	29285,53	
21	MALINOWSKIEGO 3		43247,9
22	MALINOWSKIEGO 4	10503,71	
23	MALINOWSKIEGO 6	148406,89	
24	DERENIOWA 52/54		134636,13
25	MALINOWSKIEGO 5		80951,34
26	AMUNDSENA 1	14031,65	
27	AMUNDSENA 3	19496,6	
28	AMUNDSENA 4		92964,43
29	DYBOWSKIEGO 1	168158,47	
30	DYBOWSKIEGO 3		45405,91
31	DYBOWSKIEGO 7		53185,1

Lp.	Adres	SALDO NARASTAJĄCO 2024	
		Wynik WN	Wynik MA
32	MARCA POŁO 1	37709,79	
33	MARCA POŁO 2	84803,13	
34	MARCA POŁO 4	2589,81	
35	MIKLASZEWSKIEGO 1		54212,77
36	MIKLASZEWSKIEGO 2		58517,97
37	MIKLASZEWSKIEGO 3		69281,74
38	MIKLASZEWSKIEGO 4		79962,45
39	MIKLASZEWSKIEGO 5	141113,12	
40	MIKLASZEWSKIEGO 6		136523,28
41	MIKLASZEWSKIEGO 9		73521,67
42	MIKLASZEWSKIEGO 11		14907,05
43	MIKLASZEWSKIEGO 12	2547,57	
44	MIKLASZEWSKIEGO 13	9443,22	
45	MIKLASZEWSKIEGO 14		178431,98
46	MIKLASZEWSKIEGO 14A		52705,59
47	MIKLASZEWSKIEGO 16	57825,93	
48	DERENIOWA 4		160389,35
49	SZCZUKI 1	113374,44	
50	SZCZUKI 2	21701,69	
51	WARCHAŁOWSKIEGO 1		18284,99
52	WARCHAŁOWSKIEGO 2		116745,24
53	WARCHAŁOWSKIEGO 3		18223,36
54	WARCHAŁOWSKIEGO 6	80186,25	
55	WARCHAŁOWSKIEGO 7		76509,49
56	WARCHAŁOWSKIEGO 9		135890,45
57	WARCHAŁOWSKIEGO 11		16613,49
58	WARCHAŁOWSKIEGO 13	75494,98	
59	WASILKOWSKIEGO 3		14969,67
60	WASILKOWSKIEGO 4	43895,8	
61	WASILKOWSKIEGO 6	79959,15	
62	WASILKOWSKIEGO 7	58416,33	
63	WASILKOWSKIEGO 8	36851,48	
64	WASILKOWSKIEGO 9	88705,92	
65	WASILKOWSKIEGO 10		64887,78
66	WASILKOWSKIEGO 11	62746,2	
67	WASILKOWSKIEGO 12		83697,52
68	WASILKOWSKIEGO 14		151550,29
69	WASILKOWSKIEGO 1A		7964,54
70	DERENIOWA 6	35727,63	
71	DERENIOWA 8	64149,82	
72	DERENIOWA 2-2C	203675,34	
73	DERENIOWA 1	31805,44	
74	DERENIOWA 3	20586,52	
75	DERENIOWA 5	76301,76	

Lp.	Adres	SALDO NARASTAJĄCO 2024	
		Wynik WN	Wynik MA
76	DERENIOWA 7		20027,96
77	DERENIOWA 13		67192,74
78	HIRSZFELDA 1	11766,92	
79	HIRSZFELDA 2	124847,29	
80	HIRSZFELDA 3		19629,92
81	HIRSZFELDA 4		24575,15
82	HIRSZFELDA 5	17096,92	
83	HIRSZFELDA 6	37637,94	
84	HIRSZFELDA 7	15140,78	
85	HIRSZFELDA 8	66564,56	
86	HIRSZFELDA 9	21850,71	
87	HIRSZFELDA 10	80396,97	
88	HIRSZFELDA 12		14246,74
89	HIRSZFELDA 14	138074,1	
90	HIRSZFELDA 16		149315,99
91	HIRSZFELDA 18		276584,34
92	Indyry Gandhi 27, 27A		87459,02
93	DERENIOWA 10		573737,85
94	POZYTKI	34693,6	145486,05
Razem		2838461,67	4085018,29

REMONTY I KONSERWACJE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH

W 2024 roku zaplanowano do wykonania remonty zasobów Spółdzielni opiewające na kwotę 14 504 158,26 zł. Prace remontowe na dzień 31.12.2024 r. zostały zrealizowane na kwotę 10 967 687,60 zł, co stanowi 75,62% planu.

Rodzaj remontów	wykonanie [zł]
remonty balkonów	2077030,85
remonty klatek schodowych	1948309,77
remonty i naprawy dróg i chodników	1899423,75
wymiana pionów elektrycznych	763144,79
wymiana drzwi	758946,94
roboty nieprzewidziane	542060,83
awaryjne naprawy dachów	447845,55
naprawy bieżące i awaryjne dźwigów	369968,84
różne roboty ślusarskie	316741,61
remonty instalacji elektrycznych, rozdzielni i oświetlenia zewn.	309849,28
remonty ocieplenie ścian zewnętrznych budynków	238780,8
dokumentacja techniczna	222085,87
remonty instalacji sanitarnych	209784,63
wymiana instalacji gazowej	179142,76
monitoring	127670,31
remont małej architektury i place zabaw	105748,34
wymiana, naprawa instalacji p.poż	102204
remonty i modernizacja altanek śmietnikowych	95116,88
naprawy wentylacji grawitacyjnej	80284,26
remont węzła ciepłego	51827,23
ocieplenie stropodachów budynków	42084
inne drobne remonty	28623,93

Rodzaj remontów	wykonanie [zł]
remonty stolarki okiennej	22762,5
ekwiwalent za stolarkę	8675
remonty ścian	7303,68
daszki nad wejściami w budynkach ocieplonych	6957,6
wymiana elementów ślusarski i stolarki okiennej	5313,6
Łącznie: 10 967 687,6	

KONSERWACJE

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

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

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

Rodzaj konserwacji	wykonanie [zł]
Konserwacja zieleni (żywo-płoty, trawniki, pielęgnacja nasadzeń)	737686,43
Instalacje elektryczne	644746,26
Instalacje sanitarne	566194,05
Konserwacja dźwigów osobowych	417453,79
Przeglądy wentylacji	156412,17
Obowiązkowe badania dźwigów (Urząd Dozoru Technicznego)	124662,77
Nadzór inspektorski	104394,71
Konserwacja domofonów	84935,52
5-letnia kontrola techniczna obiektów	82211,1
Pozostała konserwacja (czyszczenie elewacji, dachu, odwodnienia)	64630,82
Konserwacja systemów p.poż	64584,19

Rodzaj konserwacji	wykonanie [zł]
Konserwacja systemów teletechnicznych	54292,1
Konserwacja placów zabaw	13606,63
Konserwacja bram wjazdowych, urządzeń garażowych	10520,09
Pogotowie hydrauliczne	6179,14
Telewizja kablowa	3548,86
Łącznie: 3 136 058,63	

W 2024 r. na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 3 456 870,67 zł zrealizowano prace za kwotę 2 848 333,79 zł, co stanowi 82,40 % wykonania planu.

9. MEDIA

GOSPODARKA CIEPLNA

Wszystkie nasze zasoby są ogrzewane ciepłem systemowym z sieci ciepłowniczej Veolia. Koszty związane z ogrzewaniem są ustalane dla każdego z budynków z osobna na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła (wskazania ciepłomierza w węźle cieplnym) oraz obowiązującej stawki za ciepło na podstawie taryfy zatwierdzanej przez prezesa URE.

W 2024 roku zasoby spółdzielcze zużyły łącznie 185 261,6869 GJ energii cieplnej, tj. o 2,59 % więcej niż w poprzednim roku. Łączne koszty zakupu tej energii wyniosły 24 222 504,59 zł i były wyższe o 1,92 % w porównaniu do roku ubiegłego. W 2024 roku wystąpiły trzy czynniki wpływające na koszt zakupu energii cieplnej – utrzymanie zużycia energii na porównywalnym poziomie do ubiegłego roku, nieznaczny wzrost cen związanych z produkcją i dystrybucją energii, a także zmniejszenie kosztów stałych zakupu ciepła poprzez obniżenie zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania wybranych budynków.

Jeżeli spojrzymy na energię ciepłą użytą wyłącznie do celów ogrzewania, nie pobraliśmy jej 120 215,5 GJ i jest to wzrost w porównaniu z rokiem 2023 o 4,17 %. Koszty centralnego ogrzewania wyniosły 16 368 258,98 zł i były wyższe o 2,04 % (o ponad 300 tys. zł). Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody wyniosło 65 046,2 GJ i było niższe w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,21 %. Jednocześnie koszty zakupu tej energii wyniosły

7 854 245,61 zł i były wyższe o 1,68 % niż rok wcześniej.

W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania 89 budynków mieszkalnych otrzyma zwroty na kw. 4 728 996,68 zł, a jedynie w przypadku 1 budynku wystąpią dopłaty na łączną kwotę -77 422,24 zł.

STRUKTURA KOSZTÓW OGRZEWANIA ZASOBÓW:

Koszty centralnego ogrzewania - opłata stała	3 551 738,53 zł
Koszty centralnego ogrzewania - opłata zmienna	12 816 520,45 zł
Koszty podgrzewu wody - opłata stała	771 676,26 zł
Koszty podgrzewu wody - opłata zmienna	7 082 569,35 zł

ŻYCIE WODY

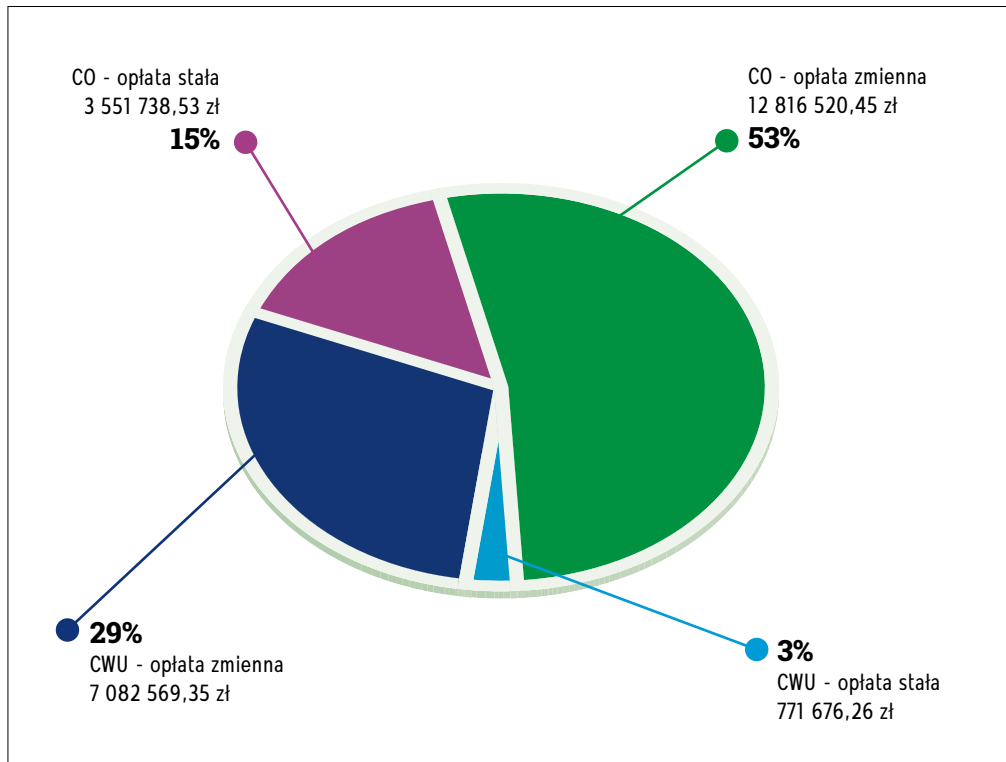
Wszystkie budynki w zasobach SMB Imielin zasilane są wodą z sieci miejskiej. Całość zasobów SMB Imielin jest opomiarowana. Liczniki główne mierzą globalną ilość wody zużywaną przez dany budynek w danym okresie, a w mieszkaniach i innych pomieszczeniach zainstalowane są liczniki indywidualne, wskazujące zużycie w poszczególnych lokalach.

W roku 2024 zasoby Spółdzielni zużyły łącznie 492 154,68 m3 wody, tj. o 9,77 % więcej niż w roku poprzednim. Ciepłej wody zużyto 176 224,44 m3 w porównaniu do 172 358,57 m3 zużytych w roku 2023, to wzrost zużycia na poziomie 2,25%.

W 2024 r. nastąpiły 2 podwyżki cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, z 10,88 zł/m3 na 11,46 zł/m3 w styczniu oraz na 13,72 w lipcu. Są to ceny taryfowe, niezależne od Spółdzielni.

10. GOSPODARKA FINANSOWA

W obecnych uwarunkowaniach gospodarczych, w sytuacji znacznego wzrostu cen materiałów i usług, prowadzenie właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni jest najważniejszym zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokonuje bieżących analiz sytuacji ekonomicznej poszczególnych nieruchomości i podejmuje szereg decyzji mających na celu z jednej strony wypracowanie maksymalnych oszczędności, a z drugiej



» Struktura kosztów ogrzewania

strony poszukuje dodatkowych dochodów.

W wyniku prowadzenia takiej polityki działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie 5 909 431,94 zł netto (wyższy o 2,79 mln zł niż rok wcześniej).

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2025 i latach następnych.

STAN ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Zaległości ogółem z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych osób uprawnionych oraz czynszu najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2024r. wyniosły 3 078,42 tys. zł co stanowi 3,92 % naliczeń rocznych (78 500,63 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,36 %.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT OGÓŁEM ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2024 r. wynosi 2 556,53 tys. zł, co stanowi 3,67 % należności. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 0,42 %.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU

OPŁAT CZYNSZOWYCH OGÓŁEM ZA LOKALE UŻYTKOWE, WŁASNOŚCIOWE, PARKINGI I DZIERŻAWĘ:

Zaległość w opłatach za pozostałe lokale na 31.12.2024r. wynosi 521,89 tys. zł, co stanowi 0,66 % należności ogółem.

W roku 2024 prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale, zarówno na etapie windykacji przedsądowej (monitoring telefoniczny i mailowy, wezwania do zapłaty, ugody przedsądowe), jak i na etapie windykacji sądowej (pozwy o wydanie nakazów zapłaty, postępowania komornicze, postępowania eksmisyjne).

11. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Działalność kulturalna była realizowana w dwóch placówkach: w Domu Kultury na Amundsena 4 oraz w Galerii Działań przy Marco Polo 1.

DOM KULTURY W LICZBACH:

W 2024r. z różnych form działań kulturalnych skorzystało 2715 osób. Działa 26 sekcji i kół zainteresowań m.in.: nauka gry na keyboardzie, gitarze, warsztaty plastyczne dla dzieci i seniorów, blok zajęć dla najmłodszych 2+,

taniec w kręgu, gimnastyka przy muzyce, balet dla dzieci, warsztaty teatralne dla dzieci, emisja głosu, taniec orientalny, zajęcia usprawniające dla seniorów – Ruch 4D z elementami fizjoterapii, joga, pilates, szachy, warsztaty Grupy Artystycznej „Dereń”, Klub Seniora „Słoneczko”.

Dom Kultury to miejsce spotkań Koła Emerytów, Rencistów i Inwalidów oraz Związku Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych. W 2024r. zrealizowano: 10 wystaw, 8 koncertów, odbyły się 2 prezentacje grup twórczych, zrealizowaliśmy akcję „Zima w mieście”, odbyły się 3 wieczorki taneczne seniorów, zaproponowaliśmy seniorom bezpłatne zajęcia m.in. usprawniające,

joga, gry planszowe, taniec w kręgu, zajęcia artystyczne, relaksujące Misy i Gongi, Smart Senior oraz bezpłatne wycieczki po Warszawie. Zrealizowaliśmy autorski projekt dla dzieci szkolnych i przedszkolnych „Ukryte w drzewach”, projekt plastyczno-ekologiczny, odbyły się warsztaty sztuki opowiadania dla dorosłych. Dom Kultury to również miejsce na mapie Ursynowa gdzie odbywają się Turnieje Szachowe. Wzięliśmy udział w Warszawskich Dniach Seniora i Międzypokoleniowym Korowodzie Kreatywności, promując działalność placówki.

Organizowane były bezpłatne zajęcia dla mieszkańców w ramach projektów „Dojrzały, aktywny... i z pasją”, „Warsztaty storytellingu”.

Współpracujemy z innymi placówkami kultury i organizacjami pozarządowymi.

W sierpniu 2024 r. w Ursynowskim Centrum Kultury „Alternatywy” odbyły się warsztaty i koncert iM Rock Sceny.

12. PODSUMOWANIE

Rok 2024 upłynął pod znakiem stabilnego rozwoju. Trudności stanowiła inflacja, która pomimo spadków nadal dawała się we znaki i stanowiła wyzwanie. Wskutek różnych działań i wspólnego wysiłku udało nam się wypracować na koniec roku dodatni wynik finansowy w kwocie 5,909 mln zł (wyższy o 2,79 niż rok temu).

Poczyniliśmy postępy w regulacji gruntów, przygotowaliśmy do przekształceń własnościowych znaczne obszary enklawy Miklaszewskiego i pozyskaliśmy w tym zakresie niezbędne decyzje administracyjne.

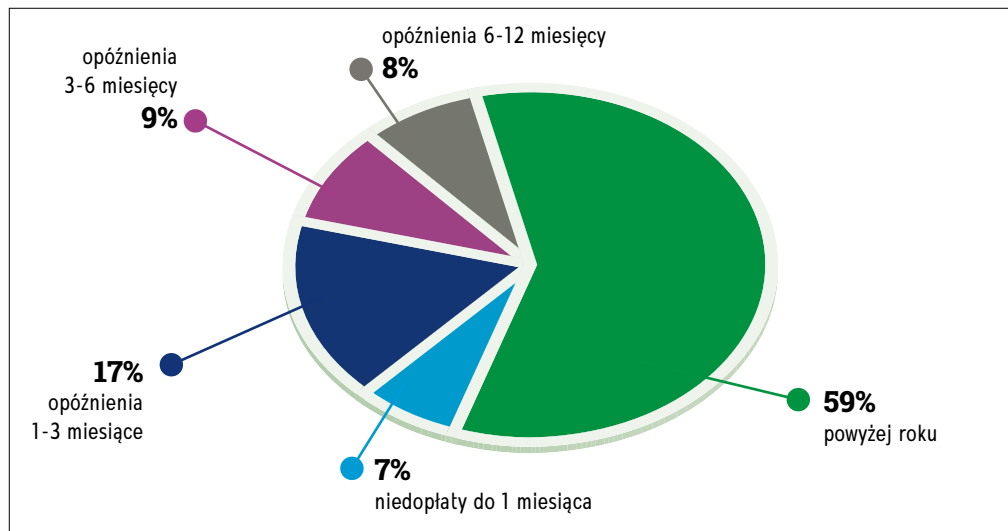
W zakresie remontów w ubiegłym roku zaplanowano do wykonania prace za łączną kwotę 14,5 mln zł, a wykonano je na poziomie 10,9 mln zł (75,6% wykonania finansowego).

W 2024 roku znacząco wzrosła liczba komitetów domowych, na koniec roku działało ich już 24 i wciąż powstają nowe. Jest to bardzo cenne dla naszej społeczności.

Szeroko prowadzona działalność kulturalna prowadzona przez Spółdzielnię cieszy się uznaniem mieszkańców, w różnych zajęciach i wydarzeniach organizowanych przez Spółdzielnię wzięło udział ponad 2700 osób.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo.

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



» Struktura zaległości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN” W 2024 ROKU

INFORMACJE PODSTAWOWE:

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

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SMB „IMIELIN”:

W 2024 r. skład Rady Nadzorczej nie był zmieniany i wraz z powierzonymi funkcjami przedstawiał się następująco:

- Agnieszka Bernas-Coskun – Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej do lutego 2024 r.
- Marta Tutka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Konkursowej od grudnia 2024 r.
- Joanna Müller – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Wojciech Kuc – Przewodniczący Komisji Technicznej do maja 2024 r.
- Adam Baryłka
- Agnieszka Bieniek
- Małgorzata Gregorczyk-Cendrowska
- Anna Kowalska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej w marcu 2024 r.
- Łukasz Mazur – Przewodniczący Komisji

Rewizyjnej od kwietnia 2024 r.

- Alexander Miszczenko
- Przemysław Prochera
- Iuliu Rab
- Marcin Romeyko-Hurko
- Piotr Ulicki – Przewodniczący Komisji Technicznej od czerwca 2024 r.
- Joanna Wiśniewska.

KOMISJE RADY NADZORCZEJ DZIAŁAŁY W NASTĘPUJĄCYCH SKŁADACH:

KOMISJA REWIZYJNA:

- Przewodniczący (kolejno): Agnieszka Bernas-Coskun, Anna Kowalska, Łukasz Mazur.
- Członkowie: Agnieszka Bieniek, Alexander Miszczenko, Joanna Müller, Marcin Romeyko-Hurko i Marta Tutka.

KOMISJA TECHNICZNA:

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

KOMISJA KONKURSOWA:

- Przewodnicząca: Marta Tutka.
- Zastępca Przewodniczącej: Alexander Miszczenko.
- Sekretarz: Przemysław Prochera.
- Członkowie: Joanna Müller, Agnieszka Bernas-Coskun i Piotr Ulicki.

POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ I KOMISJI:

W 2024 r. Rada Nadzor-

cza odbyła 12 posiedzeń (wszystkie w trybie stacjonarnym, w siedzibie Spółdzielni), przy prawie 100% frekwencji.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Spółdzielni oraz zaproszeni goście m.in. biegły rewident i radca prawny. Zatwierdzone protokoły z posiedzeń RN zamieszczone zostały na stronie internetowej Spółdzielni oraz są udostępniane do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna odbyła 15 posiedzeń. Frekwencja na jej posiedzeniach wynosiła średnio 73%.

Komisja Techniczna odbyła 10 posiedzeń. Frekwencja na jej posiedzeniach wynosiła średnio 74%.

DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza realizowała zadania zgodnie z przyjętym Planem pracy Rady Nadzorczej na 2024 r. Do porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej włączane były również tematy wynikające z bieżących potrzeb mieszkańców i Spółdzielni.

Obowiązkowymi punktami każdego posiedzenia Rady Nadzorczej była analiza informacji Zarządu, m.in. na temat: regulacji gruntów, spraw finansowych, przetargów, spraw administracyjnych i sądowych. Ponadto analizowano sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni na dyżurach członków Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 17 uchwał. Dotyczyły one m.in.: uchwalenia planu gospodarczo-finansowego, uchwalania regulaminów i ich zmian, upoważnień do działania oraz spraw związanych ze stosunkiem pracy Zarządu Spółdzielni w tym ocen okresowych. Wykaz uchwał stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ (W TYM KOMISJI RADY) WEDŁUG POWIERZONYCH JEJ KOMPETENCJI:

1. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności:

A) BADANIE OKRESOWYCH SPRAWOZDAŃ ORAZ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdanie finansowe za 2024 rok. Po przeanalizowaniu: poszczególnych składników bilansu, rachunku zysków i strat, zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz dodatkowych informacji (m.in. w zakresie zobowiązań i należności Spółdzielni) nie stwierdzono nieprawidłowości.

Rada Nadzorcza zapoznała się również z raportem biegłego rewidenta z badania ww. sprawozdania. W opinii biegłego rewidenta: stosowane zasady polityki rachunkowości były adekwatne do rodzaju i charakteru działania jednostki oraz pozwalają na prawidłową

wycenę i prezentację majątku Spółdzielni. Nie stwierdzono zniekształceń w szacunkach księgowych. Dane wskazane w sprawozdaniu finansowym były poprawne i kompletne. Nie było konieczności dokonywania korekt. Nie stwierdzono zjawisk i zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa. Spółdzielnia wywiązała się z obowiązków wynikających z ustawy o rachunkowości, m.in. dokonała wymaganych wycen aktywów i pasywów oraz przeprowadziła wymagane inwentaryzacje. Wskaźniki płynności finansowej są na bardzo dobrym poziomie. Kapitały własne Spółdzielni w 100% pokrywają majątek trwały. Rachunek zysków i strat wykazywał zysk netto w wysokości ponad 5,9 mln zł i był dużo lepszy w relacji do roku poprzedniego (3,1 mln zł).

Biegły rewident, na podstawie przeprowadzonego audytu i wniosków wynikających z badania dokumentów, zarekomendował Radzie Nadzorczej pozytywne zaopiniowanie sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej oraz zawniioskowanie do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie tych dokumentów.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2024.

B) KONTROLA WYKONANIA PLANÓW GOSPODARCZO-FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI:

Rada Nadzorcza kontrolowała, z kwartalną częstotliwością, wykonanie planu

gospodarczo-finansowego na 2024 r. Stałą kontrolą objęto m.in. realizację planu eksploatacji, planu konserwacji oraz fundusz remontowy.

Dodatkowo szczegółowo skontrolowane zostały m.in. kwestie dotyczące:

- kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- kosztów gazu i energii elektrycznej w częściach wspólnych,
- funduszu wynagrodzeń oraz stanu zatrudnienia,
- personalnych umów o dzieło i umów zlecenia,
- zakupu materiałów,
- kosztów ubezpieczenia mienia SMB „Imielin”,
- odpisów aktualizacyjnych,
- zadłużenia lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc parkingowych i parkingów społecznych oraz działań Spółdzielni podejmowanych w celu jego zmniejszenia,
- kosztów monitoringu i ochrony,
- kosztów konserwacji zieleni,
- kosztów konserwacji oraz remontów placów zabaw,
- kosztów remontów dróg i chodników,
- pozostałych kosztów działalności operacyjnej i finansowej (m.in. kosztów pustostanów, pozostałych kosztów operacyjnych).

Stwierdzone nieznaczne nieprawidłowości dotyczyły przypisania kosztu do niewłaściwych nieruchomości oraz ujęcia niektórych kosztów w konserwacji zasobów zamiast w funduszu

remontowym (i odwrotnie). Wskazane nieprawidłowości były niezwłocznie usuwane i korygowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Biorąc pod uwagę wyniki ww. kontroli Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2024 r.

Z kwartalną częstotliwością Rada Nadzorcza kontrolowała również rzeczowe i finansowe wykonanie planu remontów na 2024 r. Wykazywały one niepełne realizacje wielu zaplanowanych prac remontowych.

Jak ustalono, głównymi przyczynami niezrealizowania zadań było późne ogłaszanie przetargów, brak ofert w postępowaniach przetargowych oraz niespełnianie wymaganych warunków przez oferentów (np. brak wpłaty wadium, brak przedstawienia gwarancji). Skutkiem było unieważnianie przetargów i konieczność ogłaszania nowych postępowań oraz niezakończenie części prac remontowych w 2024 r.

Stwierdzono niewielkie wykorzystanie środków na zadania ujęte w planie remontów oraz bardzo wysokie wykorzystanie środków z funduszu remontowego na działania nieplanowane. Przyczyną było wymienione powyżej późne ogłaszanie przetargów na zaplanowane zadania (np. ogłoszenie przetargu na remonty balkonów dopiero w sierpniu 2024 r., co skutkowało niezrealizowaniem wszystkich prac w 2024 r. z powodu złych warunków atmosferycznych), długi okres oczekiwania na decyzję właściwych urzędów (np. pozwolenia na budowę, zezwolenia) oraz brak ofert w innych przetargach (np. na remonty klatek lub na wymianę wewnętrznych linii zasilania).

Rada Nadzorcza negatywnie oceniła realizowanie większości zadań nieplanowanych bez wcześniejszej aktualizacji planu remontów na 2024 r. Tylko część zadań wynikała z dokonanych przeglądów lub stanów nadzwyczajnych oraz była niezbędna i natychmiastowa do wykonania (np. re-

monty balkonów, naprawy/wymiany instalacji, remonty ciągów pieszo-jezdných). Zdecydowana liczba zadań nieplanowanych nie była pilnymi pracami remontowymi, usuwaniem awarii czy wystąpienia siły wyższej (np. monitoring nieruchomości, zadaszanie/remont śmietników, wymiana drzwi wewnętrznych). Było to niezgodne z obowiązującym regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego SMB „Imielin”. Ponadto Rada Nadzorcza stwierdziła zlecenie znacznej ilości prac na podstawie dodatkowych zleceń, bez przeprowadzania postępowania przetargowego czy chociażby zapytania o cenę. Zaleciła Zarządowi natychmiastowe ograniczenie, a w kilku przypadkach nawet zaprzestanie stosowania takich praktyk.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza nie przyjęła korekty planu remontów, uwzględniającej prace nieplanowane, która została przygotowana już po zrealizowaniu większości prac, tj. w październiku/listopadzie 2024 r.

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

- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Dereniowej 1, 3, 5 i 7,
- Wykonanie remontu klatek schodowych w budynku Hirszfelda 16,
- Kompleksowe ubez-

pieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej SMB „Imielin”,

- Wykonanie naprawy elewacji muru oporowego przy budynku przy ul. Dereniowej 2c,
- Dostawa i wymiana drzwi wejściowych dla budynków Spółdzielni,
- Ochrona fizyczna i elektroniczna Dereniowa 2-2c oraz prowadzenie konserwacji systemów alarmowych Dereniowa 2-2c,
- Dostawę i montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku SMB „Imielin” przy ulicy Malinowskiego 5 w Warszawie – kolejne przetargi,
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Wasilkowskiego 1a,
- Ponadto skontrolowała poprawność finansowego rozliczenia następujących przetargów:
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Dereniowej 1, 3, 5 i 7,
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Wasilkowskiego 1a,
- Kompleksowe ubezpieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej SMB „Imielin”,
- Dostawa i wymiana drzwi wejściowych dla budynków Spółdzielni.

Uwagi Rady Nadzorczej do ww. przetargów dotyczyły głównie zmiany lub uzupełnienia specyfikacji warunków zamówienia, terminów składania ofert oraz załą-

czonej dokumentacji technicznej. Stwierdzono również, że część niezbędnych prac nie była ujmowana w specyfikacjach, co skutkowało ponoszeniem dodatkowych kosztów na ich zrealizowanie (np. zdemonstowanie i ponowny montaż altan śmietnikowych przy remontach ciągów pieszo-jezdných i parkingów). Nie stwierdzono działania niezgodnego z prawem.

W wyniku kontroli rozliczenia przetargów stwierdzano najczęściej nieprawidłowy podział na poszczególne nieruchomości wydatków poniesionych na remonty ciągów pieszo-jezdných oraz rewitalizację terenów w enklawach, w tym pominięcie części nieruchomości w udziale w poniesionych wydatkach oraz obciążenie wydatkami nieruchomości, które nie powinny były ich ponosić. Dodatkowo zwrócono uwagę na brak konsekwentnego egzekwowania zapisów umów w zakresie gwarancji wykonania zleconych prac oraz na brak takich zapisów w części obowiązujących umów. Stwierdzono, że należy w każdym przypadku rozważyć możliwość skorzystania z instytucji rękojmi za wady fizyczne lub z gwarancji jakości wykonawców i zobowiązano Zarząd do zabezpieczania właściwych zapisów we wszystkich umowach.

Wyniki wszystkich kontroli zostały przekazane Zarządowi do wykorzystania. Część zaleceń została już wdrożona (zwiększony nadzór nad robotami nieplanowanymi, korekta

błędnych rozliczeń wydatków na poszczególne nieruchomości w enklawie Wasilkowskiego, korekta planu remontów), a pozostała część jest w trakcie realizacji (przeglądy kwot i korekty naliczeń wydatków dla nieruchomości w enklawie Hirszfelda oraz przedstawienie projektu korekty planu remontów uwzględniającej dodatkowe zadania wynikające z dokonanych przeglądów).

Biorąc pod uwagę wyniki ww. kontroli Rada Nadzorcza negatywnie oceniła wykonanie planu remontów za 2024 r.

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

I). ocena pracy Zarządu:

Rada Nadzorcza dwukrotnie oceniła prace Zarządu w 2024 r. w zakresie: jakości obsługi mieszkańców, rzetelności (skrupulatność, efektywność, terminowość) w ramach realizacji statutowych zadań Spółdzielni, zarządzania gospodarką finansową Spółdzielni, realizacji zaleceń innych organów Spółdzielni oraz zarządzania zespołem pracowników Spółdzielni.

Prezes Zarządu uzyskał oceny na poziomie 80,0% (na 100% możliwych do uzyskania) za I półrocze oraz 75,2% za II półrocze 2024 r.

Wiceprezes Zarządu uzyskał oceny na poziomie 51,4% za I półrocze oraz 28,9% za II półrocze 2024 r.

II). nadzór i kontrola nad szczegółową działalnością Zarządu:

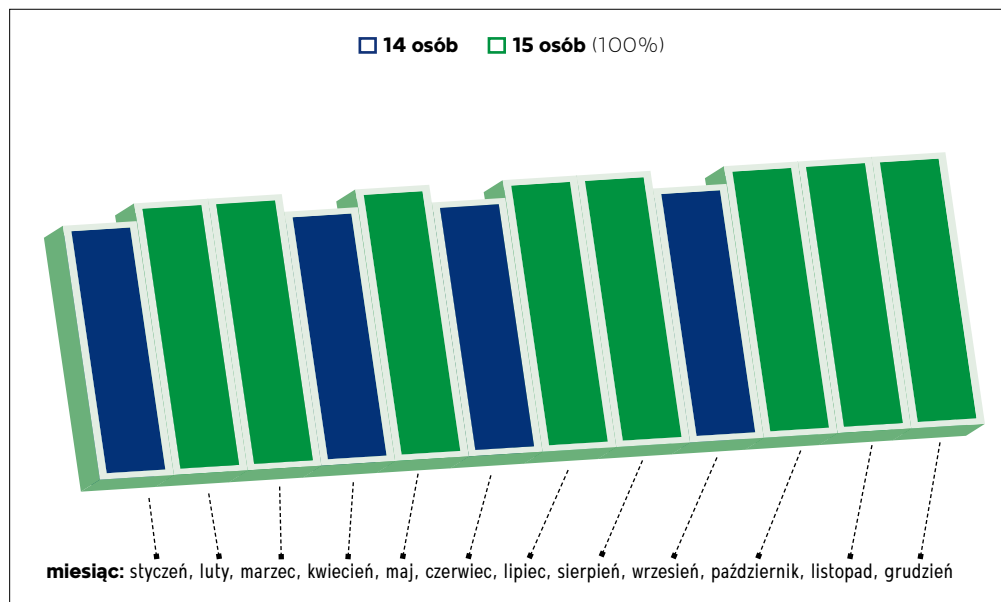
- nadzór nad postępowaniem Zarządu w sprawie regulacji gruntów: w październiku 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nabycie przez SMB „Imielin” prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. J. Miklaszewskiego 11, 13 i 16, ul. B. Dybowskiego 1, 3 i 7 oraz ul. R. Amundse- na 1, 3 i 4. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działania Zarządu m.in. w zakresie kierowania skarg na bezczynność organów, wnoszenia za- żaleń na decyzję organów oraz współpracy ze

Starostwami i z Urzędem Dzielnicy.

- pozytywnie zaopinio- wała również dwa pro- jekty uchwał na Walne Zgromadzenie Członków dotyczące ustanowienia służebności dla ww. ad- resów oraz dla nierucho- mości przy ul. Hawaj- skiej 1.

- nadzór nad postępo- waniem w zakresie pa- wilonu przy ul. Dereni- owej 6 w świetle decyzji PINB oraz pustostanu przy ul. Dereniowej 8. Rada Nadzorcza była informowana o działa- niach Zarządu w tym zakresie, jednocześnie na bieżąco analizowała koszty istnienia pusto- stanów (wraz z pawilo- nem przy ul. Dereniowej 8). W związku z bardzo wysokimi kosztami ob- ciążającymi członków Spółdzielni (m.in. z ty- tułu podatku od nieru- chomości), złym stanem technicznym oraz bra- kiem zainteresowania wynajmem powierzchni, Rada Nadzorcza wyrazi- ła zgodę na rozbiórkę pa- wilonu Dereniowa 8.

- nadzór nad przepro- wadzeniem przez Zarząd inwentaryzacji pomiesz- czeń dodatkowych/loka- li niemieszkalnych we wszystkich nieruchomościach. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia: spisu wszystkich pomieszczeń i lokali niemieszkalnych we wszystkich nieru- chomościach (w pierw- szej kolejności w starych zasobach), zaktualizo- wania informacji czy dane pomieszczenia są wynajmowane/uży- czane, czy zajmowane bez tytułu prawnego, usta- lenia czy pomieszcze- nia są wykorzystywane zgodnie z umową lub przeznaczeniem. Ustalo- no, że zadanie zostanie zrealizowane w odnie- sieniu do wszystkich 92 budynków mieszka- lnych w terminie dwóch lat. Zebrane dane mają posłużyć do uporządko- wania stanu prawnego części wspólnych nie- ruchomości, wyelimi- nowanie samowolnych zajęć oraz przypadków oferowania do sprzeda- ży mieszkań wraz z ww. pomieszczeniami stano- wiącymi część wspólną



» Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2024 r.

nieruchomości. Zebrane dane pozwolą również na zaktualizowanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych, pomieszczeń dodatkowych i miejsc pod nośniki informacyjne oraz dzierżawy i użyczenia terenu SMB „Imielin”.

• kontrola i bieżący nadzór sytuacji parkingów społecznych (rzeczowa, finansowa i prawna) przy ul. Wasilkowskiego 1A, Hawajskiej 17 i Mikołajewskiego 14. Zarząd przedstawił trzy scenariusze działania w sprawie parkingu Wasilkowskiego 1A, z których RN wybrała jeden. W przypadku dwóch pozostałych parkingów analiza nie wykazała naruszeń,

• a wpłaty użytkowników pokrywają realne koszty utrzymania parkingów,

• kontrola systemów p. poż. w nowych zasobach. Stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych, a nawet zaniechanie realizacji części z nich. Rekomendowano Zarządowi przeprowadzenie rzetelnej kontroli wszystkich systemów w nowych zasobach oraz niezwłoczne przystąpienie do wdrożenia zaleceń i naprawienia wszystkich usterek i błędów. Wypowiedzenia umowy z firmą odpowiedzialną za utrzymanie i serwis ww. systemów. W odniesieniu do firmy odpowiedzialnej zarekomendowano podjęcie kroków prawnych i wycofanie konsekwencji zgodnych z zawartą umową. W przypadku braku efektów tych działań zarekomendowano podjęcie prac nad zrealizowaniem wykonania zastępczego i wystąpienie z odpowiednim rozstrzeżeniem.

• kontrola wszystkich personalnych umów zlecenia i o dzieło. Stwierdzono znaczne przekroczenie planu gospodarczo-finansowego w tym zakresie. Nie stwierdzono innych nieprawidłowości. Główną przyczyną był wzrost umów zleceń na sprzątnie związany z okresem chorobowym pracowników lub/i z okresem

urlopowym. Ponadto rekomendowano m.in.: dokonanie przeglądu umów i zadań pod względem konieczności zawarcia kolejnych umów, większą konsolidację umów w jedną kompleksową.

• kontrola umowy na optymalizację zarządzania węzłami cieplnymi (usługa BES/OptiGO). W wyniku kontroli obowiązującej umowy oraz faktycznych działań Spółdzielni stwierdzono, że dotychczasowe warunki umowy nie są już dla Spółdzielni satysfakcjonujące. Po sezonie grzewczym 2023/2024 umowa została wypowiedziana. RN wskazała obszary do możliwych negocjacji, takie jak metody szacowania potencjalnych oszczędności, sposób wyliczenia kosztów interwencji i audytów, czy warunki rozliczania działań termomodernizacyjnych podejmowanych przez Spółdzielnię. Po negocjacjach zawarto nową umowę, obowiązującą od początku sezonu grzewczego 2024/2025. Realizacja ww. umowy jest monitorowana przez RN na bieżąco.

• audyt warunków oświetlenia w enklawie Hirszfelda w ramach projektu Bezpieczeństwo • doświetlenie ciemnych miejsc na terenie Spółdzielni. Rada Nadzorcza przeprowadziła wizję lokalną ciągów pieszo-jezdnich i chodników, podczas której wykonano pomiary oświetlenia ulicznego przy pomocy luxometru. Stwierdzono nieprawidłowości w zakresie niedoświetlenia miejsc w przejściach pomiędzy blokami, jak również niewłaściwe rozmieszczenie latarni - przerost oświetlenia. Dodatkowo zweryfikowano oświetlenie przy wejściach do klatek, stwierdzając nieprawidłowy sposób montażu świetlówek. Wniosek z kontroli przekazano Zarządowi do sukcesywnej likwidacji nieprawidłowości. W planach jest wykonanie audytów na pozostałych enklawach.

• nadzór nad analizą możliwości budowy źródła OZE wraz z monta-

żem pomp ciepła w zasobach SMB „Imielin”. Rada Nadzorcza zapoznała się z możliwościami montażu gruntowych i powietrznych pomp ciepła, gdzie Spółdzielnia mogłaby, jako producent ciepła, odsprzedać je lub wykorzystywać na własne potrzeby podgrzewu ciepłej wody, co skutkowałoby nowym źródłem przychodu za odsprzedaż ciepła do spółki Veolia. Rada poprosiła Zarząd o sporządzenie analizy opłacalności potencjalnego montażu pomp razem z fotowoltaiką. Wstępny model finansowania przedstawiony przez stronę trzecią dla jednego z wariantów wykazał, że inwestycja może zwrócić się nawet w 3 lata.

• nadzór nad analizą zmiany mocy zamówionej w budynkach, które posiadały nadwyżki mocy, w celu ograniczenia kosztów stałych na ciepło i tym samym do wygenerowanie oszczędności. W wyniku analizy stwierdzono, że około 50% budynków ma potencjał do redukcji. Efektem tego działania było złożenie wniosków na zmianę mocy do dnia 15 marca 2024 do spółki Veolia, a następnie dokonanie regulacji węzłów przez spółkę do 30 września 2024 r.

• kontrola weryfikacji poprawności wymiany zaworów podpionowych i ich nastaw w celu optymalizacji temperatury na instalacji ciepłej wody użytkowej (dalej: c.w.u.) i tym samym obniżenia kosztów podgrzewu c.w.u. W wyniku kontroli stwierdzono brak poprawnych nastaw na zaworach podpionowych, co sukcesywnie jest korygowane przez służby techniczne SMB „Imielin”. Rada Nadzorcza oczekuje na raport z zakończonej regulacji i dokumentację finansową.

• nadzór nad analizą opłacalności podzielników ciepła. W wyniku analizy stwierdzono, że podzielniki ciepła nie są urządzeniami pomiarowymi i trudne jest rozliczenie ciepła na ich podstawie. Na podstawie

analizy jak i braku społecznej akceptacji rozwiązania, Rada Nadzorcza nie rekomendowała wprowadzenia tego rozwiązania do stosowania.

• audyt w zakresie monitoringu osiedla. W związku z coraz częstszymi wnioskami o montaż monitoringu w kolejnych nieruchomościach starych zasobów, Rada Nadzorcza stwierdziła potrzebę opracowania ogólnych zasad/wytycznych związanych z użytkowaniem monitoringu. Poprosiła Zarząd o przygotowanie zagadnień, w szczególności na temat: ochrony RODO, zasad dostępu do nagrań, obowiązkowych tablic informacyjnych, zasad lokalizacji kamer względem okien budynku sąsiadującego, itp. Temat będzie kontynuowany w kolejnym roku.

• kontrola funkcjonowania systemu szlabanów na terenie SMB „Imielin”. Stwierdzono brak zasad wjazdu i postoju na terenie enklaw pojazdów bez uprawnień/kart. Analizowano dopuszczalne narzędzia umożliwiające egzekwowanie ww. zasad przez Spółdzielnię. Zapoznano się z rażącymi zaniedbaniami wykonawcy, przyczynami wypowiedzenia umowy oraz jego skargą. Działania Zarządu zmierzające do wypowiedzenia umowy i wyboru nowego dostawcy usługi uznano za uzasadnione.

• nadzór nad cyfryzacją obiegu dokumentów w SMB „Imielin”. Rada Nadzorcza zapoznała się z aktualnym stanem cyfryzacji zasobów oraz ze szczegółami tego procesu (np. możliwością indeksacji dokumentów, celem łatwiejszego wyszukiwania oraz integracji dokumentów z systemem Unisoft).

• kontrola działań w zakresie usuwania graffiti w kontekście obowiązującej i wcześniejszej polisy ubezpieczeniowej. Stwierdzono, że w polisie ubezpieczeniowej przewidziano możliwość usuwania aktów wandalizmu z polisy. Zobowiązano Zarząd do zgłaszania szkód w tym zakresie do ubezpieczyciela i po-

krywanie napraw z uszkodowań, a w związku z tym do zintensyfikowania działań w zakresie usuwania graffiti na terenie Spółdzielni.

• kontrola rzeczowa i finansowa realizacji przetargu na przebudowę drogi przy Wasilkowskiego 1A. Stwierdzono m.in., że przetarg został przeprowadzony prawidłowo. Wykonawca spełniał wszystkie wymagane warunki. Członkowie Rady Nadzorczej na bieżąco śledzili postęp realizacji prac. Prace zostały zakończone przed terminem, a protokół odbioru został przyjęty bez uwag. Nieścisłości dotyczyły kwestii wykonania przedmiarów i obmiarów kontrolnych. Stwierdzono nieprawidłowości w postaci dodatkowego zlecenia wykonania części prac w trakcie realizacji umowy, które w ocenie Rady Nadzorczej powinny być ujęte już wcześniej w Specyfikacji Warunków Zamówienia. Zalecono konieczność przeprowadzania dodatkowej analizy wszystkich warunków zamówień w przyszłych przetargach pod względem ujmowania w nich wszystkich dodatkowych prac (np. demontażu i montażu śmietników, zamontowania właściwego oznaczenia, uporządkowania miejsc parkingowych, naprawy miejsc lub rewitalizacji zieleni uszkodzonych w wyniku realizacji umów).

D) ZATWIERDZANIE STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SPÓŁDZIELNI:

W 2024 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz zaktualizowała regulamin organizacyjny SMB „Imielin” głównie w zakresie działania poszczególnych działów Spółdzielni i zmniejszenia liczby etatów.

Członkowie prezydium Rady Nadzorczej uczestniczyli w dwóch spotkaniach z pracownikami Spółdzielni oraz z przedstawicielami Związku Zawodowego w temacie niezadowolającego poziomu wynagrodzeń pracowników SMB „Imielin”.

E) PRZEPROWADZENIE KONTROLI I NADZÓR NAD SPOSOBEM REALIZACJI UMOWY DOTYCZĄCEJ FUNKCJONOWANIA SYSTEMU INFORMATYCZNEGO UNISOFT:

Rada Nadzorcza skontrolowała postanowienia zawartej umowy i działający system informatyczny wraz z jego funkcjonalnościami. Po analizie danych i funkcjonujących systemów Rada Nadzorcza przedstawiła Zarządowi rekomendacje, m.in.: wskazała zagadnienia nierealizowane przez wykonawcę, wskazała funkcjonalności (moduły), które nie zostały udostępnione przez wykonawcę lub nie były wykorzystywane przez Spółdzielnię, ustaliła przyczyny opóźnień w rozliczeniach oraz wskazała sposób wyegzekwowania przez Zarząd realizacji wszystkich obowiązków wykonawcy. Przedstawiciel Rady Nadzorczej uczestniczył w spotkaniach z firmą Unisoft, podczas których wspólnie wypracowano harmonogram realizacji niezbędnych zadań, zakres szkoleń i osoby odpowiedzialne z obu stron. Realizacja zaleceń jest na bieżąco monitorowana przez Radę Nadzorczą.

F) PRZEDKLADANIE WALNEMU ZGROMADZENIU WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI:

Rada Nadzorcza okresowo zapoznawała się z informacją Zarządu na temat stanu realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2021, tj.:

• kontynuacji działań w zakresie regulacji gruntów – Rada Nadzorcza w trybie ciągłym nadzoruje działania w tym zakresie,

• zaktualizowania regulaminów oraz polityki rachunkowości – zaktualizowano część regulaminów, trwają prace nad aktualizacją kolejnych regulaminów, rozpoczęto prace nad opracowaniem nowej polityki rachunkowości,

• prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych – uzyskano informację, że wszystkie prace zostaną zakończone do sierpnia 2025 r.,

• podejmowania decyzji w zakresie odwoływania członków za-

ządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, w formie uchwały – nie wystąpiła taka sytuacja.

2. Uchwalanie planów gospodarczo-finansowych:

Kwartalne kontrole wykonania planu gospodarczo-finansowego na 2024 r. wykazały, że realizowany był on zgodnie z przyjętymi założeniami. Wyższe koszty poniesione zostały w kilku pozycjach (m.in. konserwacja zieleni, monitoring i ochrona, rozliczenie gazu, pustostany), co zostało jednak zrekomensowane oszczędnościami wypracowanymi w innych pozycjach (np. centralne ogrzewanie, wynagrodzenia, opłaty bankowe i pocztowe). W 2024 r. nie wystąpiła konieczność zaktualizowania planu gospodarczo-finansowego na dany rok.

Kwartalne kontrole wykonania planu remontów na 2024 r. wykazywały od III kwartału brak lub niepełną realizację większości zaplanowanych zadań. Zrealizowano przy tym dużą liczbę zadań nieplanowanych, bez dokonania wcześniejszej aktualizacji planu. Opis przyczyn przedstawiono w pkt. 1a sprawozdania. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o odrzuceniu aktualizacji planu remontowego na 2024 r.

Rada Nadzorcza, zgodnie ze statutem, omówiła, zgłosiła uwagi oraz zatwierdziła założenia do planu gospodarczo-finansowego na 2025 rok. Zwrócono uwagę na: podstawowe uwarunkowania makroekonomiczne projektu ustawy budżetowej na 2025 r., w tym prognozowaną inflację oraz ich oddziaływanie, m.in. na wzrost opłat z tytułu: zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu i wody, podatku od nieruchomości oraz dzierżawy gruntów. Przeanalizowano obowiązujące stawki funduszu remontowego, ujemne stawki bilansu otwarcia dla funduszy remontowych wybranych budynków oraz niezrealizowane w 2024 r. zadania z funduszu remontowego.

Wskazano na konieczność zaktualizowania stawek za

eksploatację i utrzymanie zasobów w świetle prognozowanych zmian taryf oraz zmianę sposobu obliczania niektórych składników kosztów w ramach eksploatacji i konserwacji zasobów (np. windy na nowych zasobach). Wskazano nieruchomości, w których występują znaczące niedobory środków finansowych, w szczególności te, w których ujemny wynik występował w kilku pozycjach planu (np. eksploatacja i fundusz remontowy) z zaleceniem ponownego przeanalizowania planowanych wydatków.

Rozpoczęto prace nad zróżnicowaniem stawek na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, aby były one dostosowane do wyników finansowych konkretnej nieruchomości. Podjęto jednakże decyzję o maksymalnej stawce 4 zł za m² powierzchni lokali mieszkalnych dla członków Spółdzielni w tym zakresie.

W odniesieniu do stawek funduszu remontowego pozostawiono zróżnicowanie na dotychczasowe trzy stawki (1,9 zł/m², 2,0 zł/m² oraz 2,5 zł/m²) w ramach starych zasobów.

3. Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia:

W 2024 r. Rada Nadzorcza kontynuowała prace nad opracowaniem i uchwaleniem nowych regulaminów w zakresie działalności Spółdzielni. Prace te prowadzone były we współpracy z Zarządem, przy udziale radcy prawnego, głównej księgowej oraz wielu merytorycznych pracowników Spółdzielni.

W pierwszej kolejności Rada Nadzorcza wraz z Zarządem opracowała projekt nowego Statutu SMB „Imielin”, który został przedstawiony mieszkańcom i wniesiony na obrady Walnego Zgromadzenia członków SMB „Imielin” w czerwcu 2024 r. Decyzją WZ zebranie zostało zakończone przed jego omówieniem. Mieszkańcy zgłosili uwagi do kilku postanowień, które zostały przeanalizowane i w większości uwzględnione w obecnym projekcie Statutu.

W 2024 r. zakończono prace projektowe i przyjęto Regulamin przeprowadzania przetargów w SMB „Imielin”. Zmieniono regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali (m.in. w zakresie rozliczania kosztów dźwigów i domofonów w nowych zasobach), regulamin organizacyjny oraz regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”.

Opracowano projekty kolejnych regulaminów:

- Regulaminu Komitetów Domowych,
- Regulaminu częściowej refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej, drzwi balkonowych, drzwi zewnętrznych oraz doposażenia istniejącej stolarki w nawiewniki,
- Regulaminu w sprawie ustalania zasad okresowej oceny członków Zarządu SMB „Imielin”.

4. Podejmowanie uchwał dotyczących zmian w składzie Zarządu SMB „Imielin”:

Rada Nadzorcza w kwietniu 2024 r. podjęła decyzję o przedłużeniu na czas nieokreślony stosunku pracy z dotychczasowym Prezesem Zarządu.

W grudniu 2024 r. rozwiązała z dniem 31 grudnia 2024 r. umowę o pracę z dotychczasowym Zastępcą Prezesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych SMB „Imielin” oraz ogłosiła konkurs na ww. stanowisko. Dokonała rów-

nież wyboru Komisji Konkursowej do przeprowadzenia konkursu.

Konkurs na ww. stanowisko został rozstrzygnięty 21 lutego 2025 r., w jego wyniku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych SMB „Imielin” oraz podpisała umowę o pracę na czas określony z Panem Tomaszem Fazanem.

Ponadto, w sierpniu 2024 r. zakończono współpracę z Główną Księgową i ogłoszono nabór na to stanowisko. Przewodnicząca Rady Nadzorczej brała udział w postępowaniu rekrutacyjnym z ramienia Rady Nadzorczej. Postępowanie nie wyłoniło kandydata spełniającego wymagania. Stwierdzono natomiast, że wśród pracowników Spółdzielni są osoby spełniające wymagania i w pierwszej kolejności należałoby wyróżniać takie osoby możliwością awansu stanowiskowego, tym samym w ten sposób obsadzono wakat na ww. stanowisku.

5. Rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu:

Rada Nadzorcza starała się na bieżąco rozpatrywać wnioski, skargi i zażalenia Spółdzielców składane osobiście lub na piśmie. Zdecydowana liczba spraw przedstawionych w pismach, które trafiły do Rady Nadzorczej, była jednak poza kompetencjami Rady Nadzorczej, której funkcje ograniczają się głównie do kontrolowania i nadzorowania działania Spółdzielni. Wszystkie tego typu pisma przekazywane były do Zarządu, zgodnie

z kompetencjami, w celu rozpatrzenia ich przez właściwy organ Spółdzielni.

Dodatkowo Rada Nadzorcza skontrolowała realizację przez Zarząd zeszłorocznych zaleceń w zakresie komunikacji i załatwiania spraw mieszkańców. Stwierdzono, że w zdecydowanej większości sprawy załatwiane są na bieżąco, zdarzają się przypadki opóźnień. Pojawiały się problemy w komunikacji z Komitetami Domowymi w zakresie dokonywania odbiorów prac i przeglądów, wynikające najczęściej z nieznamienia kompetencji Komitetów Domowych. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi opracowanie szczegółowej opinii na temat praw i obowiązków Komitetów Domowych, a następnie sukcesywne zapoznanie z nią Komitetów Domowych.

W 2024 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 105 pism od mieszkańców SMB „Imielin”. Bezpośrednio do Rady Nadzorczej skierowano 26 pism, dotyczyły one m.in. montażu szlabanów w enklawie Hawajska, rewitalizacji placu zabaw, wydania zgody na dodatkową kartę parkingową, reklamacji rozliczeń wody, braku odpowiedzi Zarządu na pismo, skargi na pracę Spółdzielni. Rada Nadzorcza lub Zarząd udzielili odpowiedzi na 16 pism, 10 nie wymagało odpowiedzi. Natomiast pozostałe 79 pism skierowano do wiadomości Rady Nadzorczej. Dotyczyły one szerokiego przekroju tematów od zgłaszania usterek w nieruchomościach, reklamacji rozliczeń, remontów, sporów sąsiedzkich po konflikty pomiędzy mieszkańcami firm będących podwykonawcami Spółdzielni. W tym przypadku RN monitorowała terminowość udzielenia odpowiedzi przez Zarząd.

6. Inna działalność

W dniu 25 maja 2023 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy przyjęła uchwałę w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego tereny dwóch enklaw naszej Spół-

dzielni: Wasilkowskiego i Hirszfelda. W posiedzeniu uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej. Kontynuując prace w tym zakresie Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wystąpienia w imieniu SMB „Imielin” do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego dwie pozostałe enklawy: Hawajska i Miklaszewskiego.

Ponadto przedstawiciele Rady Nadzorczej reprezentowali członków Spółdzielni na spotkaniach z przedstawicielami Zarządu Dzielnicy Ursynów w sprawach regulacji gruntów oraz zagospodarowania najbliższej okolicy (np. remonty chodników, nasadzenia, czy inwestycje w placówkach oświatowych znajdujących się w naszym rejonie).

PODSUMOWANIE

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

Rada Nadzorcza na podstawie oceny działalności Zarządu oraz oceny realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pozytywnie opiniuje sprawozdanie z działalności Spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe SMB „Imielin” za 2024 r., a także rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni SMB „Imielin” ich zatwierdzenie.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o pozytywną ocenę jej pracy w przedstawionym okresie sprawozdawczym.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Załączniki:
Załącznik nr 1 – Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w 2024 roku.



» Korespondencja kierowana do Rady Nadzorczej

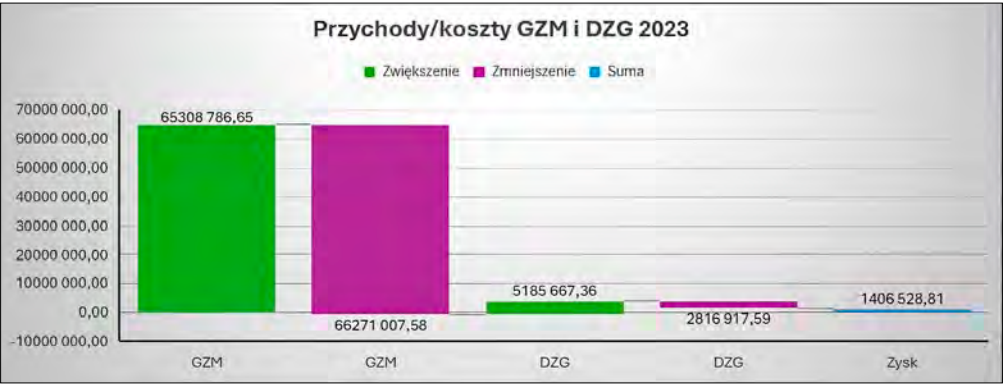
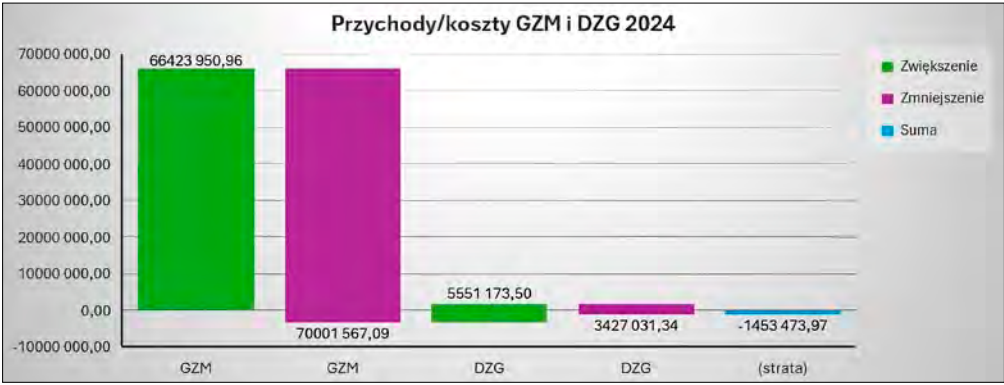
SKRÓCONA WERSJA BILANSU Z POMINIĘCIEM POZYCJI ZEROWYCH

PEŁNA WERSJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2024 ROK JEST DOSTĘPNA W PRZYGOTOWANYCH MATERIAŁACH NA WALNE ZGROMADZENIE

AKTYWA	2024	2023
A. Aktywa trwałe	112061641,78	116887359,28
I. Wartości niematerialne i prawne	5295,6	9247,02
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5295,6	9247,02
II. Rzeczowe aktywa trwałe	107934271,41	112341050,81
1. Środki trwałe	107934271,41	112341050,81
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	32439045,05	33716003,04
c) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	74950983,43	78030586,95
d) urządzenia techniczne i maszyny	422518,92	486640,38
e) środki transportu	0	17894,09
f) inne środki trwałe	121724,01	89926,35
III. Należności długoterminowe	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	4122074,77	4537061,45
1. Nieruchomości	4122074,77	4537061,45
B. Aktywa obrotowe	60253111,51	60599388,18
I. Zapasy	1324771,26	2239661,09
2. Półprodukty i produkty w toku	424906,84	0
3. Produkty gotowe	899864,42	2239661,09
II. Należności krótkoterminowe	4517710,48	4578149,2
3. Należności od pozostałych jednostek i osób uprawnionych	4517710,48	4578149,2
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	104120,74	134259,58
- do 12 miesięcy	38474,74	68613,58
- powyżej 12 miesięcy	65646	65646
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	22534,99	19617,5
c) inne	1286665,53	1086576,49
d) dochodzone na drodze sądowej	414903,92	388254,39
3.2. Należności od osób uprawnionych	2689485,3	2949441,24
III. Inwestycje krótkoterminowe	41590375,38	39211392,48
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41590375,38	39211392,48
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	41590375,38	39211392,48
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2221133,31	2795626,55
- inne środki pieniężne	39277682,44	36235532,49
- inne aktywa pieniężne	91559,63	180233,44
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12820254,39	14570185,41
1. Niedobór z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2838461,67	2748523,83
2. Saldo WN funduszu remontowego - nieruchomości	9916293,38	11752720,72
4. Pozostałe 650	65499,34	68940,86
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	684152,62	1013812,69
Aktywa razem	172 998 905,91	178 500 560,15

PASYWA	2024	2023
A. Fundusz własny	132803279,64	134617137,15
I. Fundusz podstawowy	76529602,06	79563084,84
1. Fundusz udziałowy	1298169,59	1301582,09
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	714121,51	726945,82
3. Fundusz wkładów budowlanych	74517310,96	77534556,93
II. Kapitał (Fundusz) zapasowy	50364245,64	51941376,67
VI. Zysk (strata) netto	5909431,94	3112675,64
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40195626,27	43883423
I. Rezerwy na zobowiązania	685185,6	1200404,12
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	596989	600547
- długoterminowa	220053	259136
- krótkoterminowa	376936	341411
3. Pozostałe rezerwy	88196,6	599857,12
- długoterminowa	88196,6	599857,12
II. Zobowiązania długoterminowe	1331373,71	1447407,92
3. Wobec pozostałych jednostek	1331373,71	1447407,92
III. Zobowiązania krótkoterminowe	33981397,07	36295436,64
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek i osób uprawnionych	19179860,65	18208555,27
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9308421,39	9721343,1
- do 12 miesięcy	7351719,81	7817437,64
- powyżej 12 miesięcy	1956701,58	1903905,46
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	769793,58	719669,12
i) inne	7011934,96	6419135,31
3.2. Pozostałe zobowiązania wobec osób uprawnionych	2089710,72	1348407,74
b) z tytułu nadpłat od lokali mieszkalnych i użytkowych	2089710,72	1348407,74
4. Fundusze specjalne	14801536,42	18086881,37
a) Fundusz Remontowy	14768670,09	18041149,04
b) ZFŚS	32866,33	45732,33
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4197669,89	4940174,32
b1) krótkoterminowe (opl. przekształceniowa)	112651,6	99073,68
b2) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4085018,29	4841100,64
Pasywa razem	172 998 905,91	178 500 560,15

RACHUNEK ZYSKU I STRAT



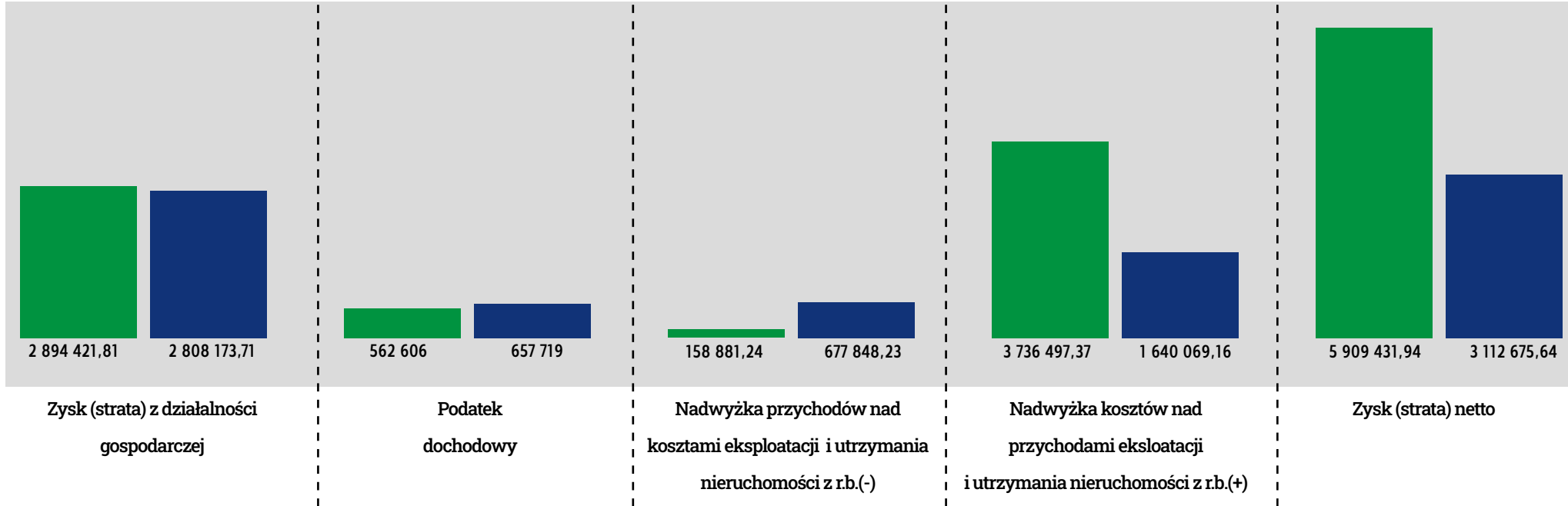
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Koszty finansowe	27 034,98	2 287,99
Przychody finansowe	1 944 492,39	2 150 534,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	976 964,40	659 926,86
Pozostałe koszty operacyjne	1 694 186,13	1 813 662,80
Pozostałe przychody operacyjne	4 124 624,50	1 067 060,85

2024 rok 2023 rok

ZYSK NETTO SMB IMIELIN

2024 rok 2023 rok



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA DLA WALNEGO ZGROMADZENIA I RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZ- KANIOWEJ „IMIELIN”

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Składowymi sprawozdania finansowego za 2024 r. są następujące elementy:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 172 998 905,91 zł
3. Rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości



MAMY ZA-
SZCZYT WY-
RAZIĆ NASZE
UZNANIE
ZA WYSOKI
POZIOM PRZY-
GOTOWANIA

- 5 909 431,94 zł
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 1 813 857,51 zł
 5. Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 378 982,90 zł
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Badanie przeprowadzono zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady

Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm.).

OPINIA AUDYTORA JEDNOSTKI – POL-TAX:
„Jako audytor Państwa Jednostki w roku 2025 mamy zaszczyt wyrazić nasze uznanie za wysoki poziom przygotowania do badania sprawozdania finansowego oraz współpracę z zespołem przeprowadzającym badanie.

Ogromne zaangażowanie Zespołu Państwa Jednostki na każdym etapie prac audytorskich pozwoliło znacznie usprawnić realizację badania sprawozdania finansowego przez naszą firmę.

Pragniemy wyrazić na-

sze szczególne uznanie wszystkim pracownikom działu księgowości za pomoc w szybkim przepływie informacji, zapewnienie przyjaznej atmosfery pracy oraz profesjonalizm w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do rzetelnego przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej i Zarządowi oraz wszystkim pracownikom za wyczerpujące informacje w zakresie sprawnego przebiegu badania sprawozdania finansowego.”

Audytor POL-TAX