

Wołomin, dnia 21.09.2022r

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA SM „GWAREK” W WOŁOMINIE

1. Otwarcie obrad przez delegowanego przedstawiciela Rady Nadzorczej.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw
3. Wybór przewodniczącego i członków prezydium zebrania (zastępcy przewodniczącego, sekretarza i asesora)
4. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wyborczej oraz Uchwał i Wniosków.
6. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.06.2019
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej S.M. z działalności za lata 2019,2020,2021.
8. Sprawozdanie Zarządu z działalności spółdzielni za lata 2019,2020,2021 r.
9. Sprawozdanie finansowe spółdzielni za lata 2019,2020,2021.
10. Przedstawienie listu polustracyjnego, sprawozdania Zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych i podjęcie uchwały w sprawie wniosków polustracyjnych /Uchwała/
- 11 Dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej.
- 12 Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu spółdzielni.
- 13.Podjęcie uchwał w następujących sprawach:
 - a) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za lata 2019,2020, 2021/Uchwała/
 - b) zatwierdzenie sprawozdań z działalności za lata 2019,2020 i 2021
 - c) zatwierdzenie sprawozdań finansowych za lata 2019,2020,2021r
 - d) zatwierdzenie sprawozdania z realizacji wniosków polustracyjnych
 - e) rozliczenie i podział wyniku finansowego za lata 2019,2020,2021 r,
 - f) udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu za okres 2019-2021
 - g) udzielenie absolutorium członkowi zarządu Adamowi Biernackiemu za okres od 1.01.2019 do 30.09.2019
 - h) udzielenie absolutorium członkowi zarządu Rafałowi Hoffmanowi za okres od 1.10.2019-2021
 - i) udzielenia upoważnienia dla Zarządu SM ”Gwarek” w Wołominie w sprawie przekraczającej zwykły zarząd
 - j) utworzenia funduszu remontowego garaży
- 14.Prezentacja kandydatów i wybory członków Rady Nadzorczej/ na kadencję 2022 – 2024 /
15. Sprawozdanie komisji Uchwał i Wniosków
16. Podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.
17. Zakończenie obrad.

Wołomin, dnia 27 czerwca 2019 r

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie.

W dniu 27.06.2019 odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie. Zebranie rozpoczęło się o godz. 18.00. Jego otwarciem dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Gwarek” Paweł Włodkowski, który powitał zebranych i zaproponował wybór Prezydium Zebrania. Zebrani w głosowaniu jawnym wybrali Prezydium Zebrania. Przewodniczącym został Dominik Kozaczka, sekretarzem Halina Stępień. Ponadto wybrano dwóch asesora w osobach: Agaty Kwiatkowskiej oraz Bartłomieja Powichrowskiego.

Przewodniczący zebrania przedstawił zebrany porządek obrad. W toku krótkiej dyskusji na wniosek kilkoro właścicieli garaży wycofano z porządku obrad punkt. 13 o treści: podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia funduszu remontowego na potrzeby garaży.

Po usunięciu tego punktu D. Kozaczka przedstawił ponownie poprawiony porządek obrad, który zebrani przyjęli w głosowaniu jawnym. Za głosowało 17 zebranych, przeciw 5, wstrzymało się 8.

W kolejnym punkcie przewodniczący zarządził zgłaszanie kandydatur na członków komisji skrutacyjno-mandatowej. Zgłoszono kandydatury Elżbiety Powichrowskiej i Agaty Kwiatkowskiej. Obie te osoby zostały jednogłośnie wybrane do komisji. Wybrano ponadto Komisję Uchwał i Wniosków w osobach Bartłomieja Powichrowski i Paweł Włodkowski.

W kolejny punkcie obrad Przewodniczący Dominik Kozaczka odczytał protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia, który została jednogłośnie przyjęty w głosowaniu jawnym przez 32 członków.

W punkcie 6 Z-ca Przewodniczącego RN Rafał Hoffmann przedstawił zebrany sprawozdanie z działalności RN SM Gwarek za okres od 27 czerwca 2018 roku do 27 czerwca 2019. Sprawozdanie to stanowi integralną część protokołu.

Następnie Prezes SM Gwarek Paweł Piankowski przedstawił sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarek wraz ze sprawozdaniem finansowym. Sprawozdanie to również stanowi integralną część niniejszego protokołu. Po odczytaniu sprawozdań, przewodniczący D. Kozaczka odczytał pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Wpłynęło jedno pełnomocnictwo, które złożyła w imieniu p. Małgorzaty Kratochwil – Anna Frączak. Pełnomocnictwo to zostało dołączone do niniejszego protokołu.

Przewodniczący zarządził dyskusję nad sprawozdaniami RN i Zarządu SM Gwarek. W toku krótkiej dyskusji głos zabrał mieszkaniec bloku nr 62 p. Rostek, który zgłosił problemy związane z kwestią napływania wody do piwnic w jego pionie oraz poinformował, że mimo pism kierowanych do Prezesa nie otrzymał odpowiedzi na nie. Na bieżąco odpowiadał na te problemy Paweł Piankowski. Paweł Włodkowski

↳ Skopiu

poinformował zgłaszającego, że Rada Nadzorcza zajmie się również wyjaśnieniem tej sprawy. Następnie zebrani w głosowaniu jawnym ilością głosów 32 za, 2 przeciw i jednym wstrzymującym się przyjęli sprawozdanie Rady Nadzorczej.

W kolejnym punkcie obrad zebrani w drodze uchwały w głosowaniu jawnym dokonali podziału wyniku finansowego spółdzielni w sposób zaproponowany przez Zarząd tj. „dofinansowania” lokali mieszkalnych z zysku uzyskanego z lokali użytkowych. Treść Uchwały w załączeniu. Za takim podziałem wyniku finansowego głosowało 25 zebranych, przeciw 2, wstrzymało się 2. Przewodniczący stwierdził, że zebrani Uchwałę przyjęli.

Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad (pkt. 11 e) tj. do podjęcia Uchwały w sprawie absolutorium dla Prezesa Zarządu SM Gwarek Pawła Piankowskiego oraz członka Zarządu SM Gwarek Adama Biernackiego. W toku głosowania tajnego za udzieleniem absolutorium Prezesowi Zarządu SM Gwarek głosowało 25 członków, przeciw było 8, głosów wstrzymujących nie było. Przewodniczący D. Kozaczka stwierdził, że Prezes Paweł Piankowski uzyskał absolutorium. W głosowaniu tajnym nad udzieleniem absolutorium dla członka Zarządu A. Biernackiego udział wzięło 31 członków. Za udzieleniem absolutorium głosowało 16 członków, przeciw 11 wstrzymało się 4. Przewodniczący D. Kozaczka poinformował, że Adam Biernacki uzyskał absolutorium. Obie Uchwały stanowią integralną część niniejszego protokołu.

Następnie D. Kozaczka zarządził krótką dyskusję nad ilością członków RN, przypomniał przy tym postanowienia Statutu Sp-ni. W toku dyskusji na wniosek p.Orła zgromadzeni uznali, że Rada powinna w kolejnej kadencji działać dalej w ilości 4 osób, bo dzięki temu jest bardziej decyzyjna.

W kolejnym punkcie obrad Przewodniczący D. Kozaczka zaproponował zgodnie z przyjętym porządkiem przejście do zgłaszania kandydatur w wyborach na członków RN SM Gwarek na kadencję 2019-2021. Przypomniał, że kandydatów należy zgłaszać na piśmie. Zgłoszono czterech kandydatów w osobach: Pawła Włodkowskiego, Rafała Hoffmana, Bartłomieja Powichrowskiego oraz Jana Mirowskiego. Z uwagi na brak dalszych zgłoszonych kandydatur Przewodniczący zamknął listę. Kandydaci na członków RN dokonali, krótkich prezentacji. Następnie D. Kozaczka zarządził przystąpienie do rozdania kart do głosowania tajnego oraz przypomniał zasady głosowania. W głosowaniu udział wzięło 35 członków SM Gwarek. Poszczególni kandydaci uzyskali: Bartłomiej Powichrowski - 26 głosów, Rafał Hoffmann - 24 głosy, Paweł Włodkowski - 19 głosów i Jan Mirowski 19 głosów. Przewodniczący D. Kozaczka stwierdził, że wszyscy kandydaci uzyskali wymaganą większość i weszli w skład RN SM Gwarek. Uchwała w sprawie wyborów w załączeniu.

W punkcie 12 porządku obrad Paweł Piankowski przedstawił kierunki działań spółdzielni w najbliższym okresie koncentrując się na planowanych remontach oraz konieczności sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych, które dotąd w wyniku wcześniejszych decyzji miały status lokali użytkowych, a znajdują się w dawnym budynku hotelowym. Poprosił zgromadzonych o udzielenie zgody na sprzedaż tych lokali akcentując, że uzyskane środki zostaną wykorzystane m.in. na wymianę sieci C.O.

Zebrani przyjęli uchwałę w tej sprawie. Za uchwałą głosowało 30 członków, przeciw był 1, wstrzymał się 1. Przewodniczący stwierdził, że zebrani udzielili Zarządowi zgody na sprzedaż wymienionych lokali.

W punkcie 14 porządku obrad Paweł Piankowski przedstawił stan rozmów z ZEC Wołomin związany z koniecznością przeprowadzenia kompleksowej wymiany sieci C.O zewnętrznej na terenie osiedla. Złożył także wniosek o zaaprobowanie przez zebranych kierunków dalszych działań w tej sprawie, co wymagać będzie znacznego wysiłku logistycznego i poniesienia sporych kosztów. Zebrani przyjęli proponowany przez Zarząd projekt Uchwały w głosowaniu jawnym. Za uchwałą głosowało 16 członków, głosów przeciwnych nie było, wstrzymało się 5 członków. Przewodniczący D. Kozaczka stwierdził, że zebrani Uchwałę przyjęli. Treść Uchwały w załączeniu.

W ostatnim punkcie obrad Przewodniczący przeszedł do punktu wolne wnioski. Wobec braku głosów dyskusji D. Kozaczka zebranie zakończył.

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Dominik Kozaczka

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Halina Stępieli

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GWAREK

Al. Armii Krajowej 64/1, 05-200 Wołomin,
tel./fax: +48 22 776 22 44; +48 22 787-36-36
NIP 125-082-99-06, REGON 012752653

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁAŁOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GWAREK”
W WOŁOMINIE ZA ROK 2019**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE ZA ROK 2019

I. OPIS DZIAŁALNOŚCI

W 2019r. od 1 stycznia do 30 września Zarząd funkcjonował w składzie:

Prezes Zarządu - Paweł Piankowski

oraz członek Zarządu - Adam Biernacki.

We wrześniu 2019 roku Adam Biernacki złożył rezygnację z funkcji w Zarządzie Sp-ni. Rada Nadzorcza uznała, że z uwagi na szereg nowych zagadnień, którymi na mocy różnych przepisów prawnych obarczono spółdzielnię mieszkaniową niezbędne jest powołanie w skład Zarządu osoby o kompetencjach prawno-administracyjnych. RN własną uchwałą z dnia 30 września 2019r. powołała z dniem 1 października na funkcję członka Zarządu Rafała Hoffmana.

W tym składzie osobowym Zarząd działał do dnia 31 grudnia 2019r.

W roku 2019r. Zarząd odbył 12 posiedzeń i podjął decyzje (uchwały) dotyczące m.in.

- wprowadzenia nowego regulaminu funduszu remontowego - było to konsekwencją zmian ustawowych związanych z tym funduszem.
- zebrania ofert na wykonawstwo odwodnienia klatki trzeciej budynku przy Al. Armii Krajowej 62. W wyniku analizy ofert prace powierzono firmie Instalacje Sanitarne Grzewcze i Gazowe Piotr Czajkowski z Tłuszcza..
- rozpisanie licytacji na wynajem lokalu sklepu po dawnym sklepie Cezar. Do licytacji przystąpiły trzy firmy z terenu Wołomina i okolic. Najbardziej korzystną dla SM Gwarek ofertę złożyła spółka Api-Market z Wołomina. W wyniku tej oferty czynsz jaki zdołano uzyskać za ten lokal jest najwyższym czynszem w historii spółdzielni i wyniósł 12 800 zł na miesiąc wynajmu. Był to i jest nadal bardzo pokaźny zastrzyk gotówki dla spółdzielni.

W momencie zmiany personalnej w Zarządzie podjęto decyzję o stałym monitorowaniu zadłużeń mieszkańców osiedla. Sprawy te powierzono członkowi Zarządu Rafałowi Hoffmanowi. Praktyka działań windykacyjnych polega na comiesięcznej analizie stanu zadłużenia i natychmiastowej reakcji na pojawiające się znaczne zadłużenia. W roku 2019 trudno było ocenić efekty tych działań, jednak w tak krótkim okresie zdołano zawrzeć kilka porozumień z mieszkańcami o ratalnej spłacie zadłużenia, które skutkowały jego spłatą.

Zarząd postanowił również dokonać zmiany systemu komputerowego do obsługi mieszkańców. Wynikało to z licznych sygnałów o nieczytelności poprzedniego programu. Zarząd podjął uchwałę o zakupie programu S-bit. Program ten pozwala na wgląd każdego mieszkańca do swojego konta w spółdzielni.

W związku z sygnałami mieszkańców, Zarząd podjął decyzję o dokonaniu przeglądu oświetlenia na klatkach schodowych bloków. W tym też okresie Rada Nadzorcza zobligowała Zarząd do uregulowania kwestii związanych z parkowaniem pojazdów na osiedlu. Kwestii tej nie da się uregulować w krótkim okresie czasu. Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu systemu identyfikatorów na każdy pojazd. Działanie to ma charakter stały.

W związku z tym, że w roku 2017 weszła w życie nowelizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r, która całkowicie zmienia zasady członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd zdecydował o uporządkowaniu ewidencji członkowskiej.

Na ten problem uwagę zwracały też kolejne lustracje prowadzone w SM Gwarek.

II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Zarząd S.M. Gwarek w Wołominie w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

1. Paweł Piankowski - Prezes Zarządu;
2. Adam Biernacki - Członek Zarządu – do 31.09.2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 posiedzeń i podjął 5 uchwał dotyczących prawidłowego działania Spółdzielni.

III. ZASOBY

1. SM posiada w swoich zasobach:
 - 1.1. Grunty o łącznej powierzchni 22 806,19 m² w tym:
 - stanowiące własność spółdzielni o powierzchni 9 951,86 m²;
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Skarbu Państwa o powierzchni 20 182,52 m²
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Gminy Wołomin o powierzchni 2 623,67 m²
 - 1.2. 15 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 18 481 m² z 406 lokalami mieszkalnymi
 - 1.3. Budynek administracyjno-biurowy z zapleczem technicznym i boksami garażowymi
 - 1.4. Budynek śmietnika
 - 1.5. 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 410,19 m²
 - 1.6. 3 dzierżawy terenu o powierzchni użytkowej 309,62 m² pod objekty najemców
 - 1.7. 155 boksów garażowych w tym:
 - 88 na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 56 na zasadach prawa odrębnej własności
 - 11 na zasadach najmu

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. Ilość członków Spółdzielni – 385.
2. Ilość lokali mieszkalnych ogółem: 406 w tym:
 - na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 206
 - na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 2
 - na zasadach prawa odrębnej własności - 194
 - na zasadach najmu - 2

3. Roszczenia procesowe:

- o spłatę zadłużenia za lokale mieszkalne przeciwko 5-ciu osobom
- o spłatę zadłużenia za lokale użytkowe przeciwko 2 najemcom
- na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty

V. PRACE REMONTOWO-KONSERWACYJNE

l.p.	Lokalizacja	Opis wykonanych prac	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Wymiana orynowania	14 148,00
2.	Blok nr 2	Malowanie piwnic	124,98
3.	Blok nr 3	Wymiana pionów kanalizacji sanitarnej; wymiana pionów ZW i CW	56 516,40
4.	Blok nr 4	Wymiana poziomów ZW , CW i cyrkulacji; Malowanie piwnic; Wymiana pionów ZW,CW i kanalizacji sanitarnej	19 897,04 167,87 56 516,40
5.	Blok nr 5	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji	19 867,04
6.	Blok nr 6	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji; Malowanie piwnic	19 867,04 157,87
7.	Blok nr 7	Malowanie piwnic	125,97
8.	Blok nr 8	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji; Malowanie piwnic; Wymiana pionów ZW,CW i kanalizacji sanitarnej	19 867,04 386,47 56 516,40
9.	Blok nr 9	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji; Malowanie piwnic; Wymiana pionów ZW,CW i kanalizacji sanitarnej	19 867,04 155,87 56 516,40
10.	Blok nr 10	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji; Malowanie piwnic; Wymiana pionów ZW,CW i kanalizacji sanitarnej; Wymiana siłownika	19 867,04 114,25 56 516,40 1 206,85
11.	Blok nr 11	Malowanie piwnic; Naprawa sieci domofonowej	726,73 3 623,86

12.	Blok nr 12	Wymiana poziomów ZW,CW i cyrkulacji; Wymiana zasobnika CW; Malowanie piwnic;	38 278,63 4 104,00 467,35
13.	Blok nr 16	Malowanie piwnic	515,89
14.	Blok nr 62	Wymiana siłownika; Malowanie piwnic; Wykonanie odwodnienia	1 177,70 114,25 14 040,00
15.	Budynek śmietnika	Wykonanie i montaż bramy śmietnika	5 166,00
RAZEM			486 616,78

Ponadto wykonywano siłami własnymi coroczne prace wynikające z wymogów prawa oraz prace konserwacyjno – remontowe mające na celu utrzymanie zasobów SM w co najmniej poprawnym stanie technicznym. Do tego możemy zaliczyć:

- Coroczny przegląd budynków mieszkalnych, garażowych, budynku administracyjnego i lokali użytkowych.
- Coroczne przeglądy przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i usługowych.
- Koszenie trawników terenów SM i podcinanie drzewostanu
- Udrażnianie kanalizacji w blokach
- Konserwacje ciepło węzłów z wymianą pompy

VI. WYNIK FINANSOWY ZA 2019 ROK

1. Eksploatacja budynków.	
1.1. Wynik eksploatacji	37 330,46
1.1.1. Przychody (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 038 998,32
➤ lokale użytkowe	425 904,13
➤ garaże	63 124,17
Razem	1 528 026,62
1.1.2. Koszty (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 234 921,81
➤ lokale użytkowe	205 999,15
➤ garaże	49 775,20
Razem	1 490 696,16
2. Pożytki z nieruchomości i pozostałe przychody	34 696,56
3. Pozostałe przychody	8 075,71

w tym:	
➤ Odsetki	5 771,98
4. Pozostałe koszty	15 324,54
WYNIK FINANSOWY BRUTTO ZA ROK 2019	65 051,19
PODATEK DOCHODOWY	22 728,00
WYNIK FINANSOWY NETTO ZA ROK 2019	42 323,19
6. Przedpłata tytułem należności za c.o. na sezon grzewczy 2019/2020 rok	113 095,86
7. Środki pieniężne Spółdzielni w 2019 roku wynoszą	583 224,59
w tym:	
7.1. Kasa Spółdzielni	11 042,05
7.2. Konto bieżące	364 778,51
7.3. Lokaty terminowe	207 404,03
8. Należności z tytułu dostaw i usług	415 866,38
w tym:	
7.4. Należności z tytułu opłat za lokale	401 027,17
w tym z tytułu rozliczenia wodomierzy	95 531,80
7.5. Pozostałe należności	14 839,21
9. Należności czynszowe wobec Spółdzielni na koniec 2019 roku	401 027,17
w tym:	
9.1. lokale mieszkalne	312 273,34
w tym z tytułu rozliczenia wodomierzy	95 531,80
9.2. lokale użytkowe i garaże	88 753,83
10. Stan funduszu remontowego na koniec 2019 roku	773 854,24
11. Wielkość wynagrodzeń brutto z osobowego funduszu płac z narzutami na ZUS za rok 2019 w poszczególnych grupach zatrudnienia:	567 952,86
11.1 Rada Nadzorcza	3 531,30
11.2 Zarząd Spółdzielni	95 521,16
11.3 Administracja – pracownicy umysłowi	186 480,34
11.4 Administracja - konserwatorzy	149 459,58
11.4 Administracja - sprzątaczk	132 960,48

VII. SPRAWY SĄDOWE PROWADZONE W 2019 R.

Komornik Sądowy zajmuje się ściągalnością długu z dwóch lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej GWAREK w Wołominie:

Członek Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Rafał Hoffmann

.....
Członek Zarządu
Rafał Hoffmann

Prezes Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Paweł Piankowski

.....
Prezes Zarządu
Paweł Piankowski

W załączeniu :

1. Zestawienie z wykonania planu remontowego za 2019 rok.
2. Plan robót remontowych na lata 2020 - 2021.

ZESTAWIENIE Z WYKONANIA PLANU REMONTOWEGO ZA 2019 ROK

l.p.	Opis	Wartość [PLN]
1.	Wartość planu remontowego na 2019 rok	421 900,00
2.	Wartość prac remontowo - konserwacyjnych w 2019 roku	486 616,78
WYNIK FINANSOWY (RÓŻNICA POMIĘDZY PLANEM REMONTOWYM A RZECZYWISTYMI KOSZTAMI WYKONANIA PRAC KONS.-REMONT.)		- 64 716,78

PLAN REMONTÓW NA LATA 2020-2021**Prace przewidziane do wykonania w 2020 roku**

l.p.	Lokalizacja	Opis prac do wykonania	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	10 000
2.	Blok nr 2	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
3.	Blok nr 3	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
4.	Blok nr 4	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
5.	Blok nr 5	Wymiana pionów instalacji sanitarnej (wodkan), wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	80 000
6.	Blok nr 6	Wymiana pionów instalacji sanitarnej (wodkan), wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	80 000
7.	Blok nr 8	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000

8.	Blok nr 8	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
9.	Blok nr 9	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
10.	Blok nr 10	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	8 000
11.	Blok nr 11	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	20 000
12.	Blok nr 12	Wymiana poziomów i pionów instalacji sanitarnej (wod-kan), Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	300 000 20 000
13.	Blok nr 15	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji), Wymiana drzwi do obu klatek schodowych	12 000 10 000
13.	Blok nr 16	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji), Wymiana drzwi do klatki schodowej nr 1	12 000 5 000
14.	Blok nr 62	Wymiana liczników zimnej i ciepłej wody (koniec okresu homologacji)	12 000
RAZEM			602 000

Prace przewidziane do wykonania w 2021 roku

l.p.	Lokalizacja	Opis prac do wykonania	Wartość [PLN]
1.	Lokale użytkowe w budynku nr 13	Naprawa orynowania i przebudowa konstrukcji reklam	35 000
RAZEM			35 000

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GWAREK

Al. Armii Krajowej 64/1, 05-200 Wołomin,
tel./fax: +48 22 776 22 44; +48 22 787-36-36
NIP 125-082-99-06, REGON 012752653

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁAŁOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GWAREK”
W WOŁOMINIE ZA ROK 2020**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE ZA ROK 2020

I. OPIS DZIAŁALNOŚCI

W roku 2020 Zarząd działał w składzie niezmiennym tj. Prezes Zarządu - Paweł Piankowski i członek Zarządu - Rafał Hoffmann. W tym okresie Zarząd odbył 13 posiedzeń i podjął 7 uchwał a także szereg innych postanowień.

1. W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął decyzję o organizacji spotkań z mieszkańcami. Odbyto 4 takie spotkania, które poświęcone były:
 - a) sprawie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) nowym zasadom segregacji śmieci;
 - c) regulaminowi porządku domowego i parkowania oraz propozycją zmian terminów obliczania należności za wodę;
 - d) spotkanie z mieszkańcami bloku nr 16 w sprawie konieczności likwidacji niezgodności w przydziale piwnic;
 - e) spotkania z mieszkańcami bloków nr 5, 6 i 12 w sprawie planowanej wymiany pionów kanalizacyjnych w tych blokach;
2. Zarząd występując w imieniu mieszkańców skierował Pismo do RIO zaskarżające uchwałę Rady Miasta w Wołominie nr XX/68-2020 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i ustalenia wysokości tej opłaty oraz zwolnienia z części opłaty w związku z kompostowaniem bioodpadów w przydomowym kompostowniku. Niestety RIO odrzuciła skargę Zarządu uznając ją za niezasadną.
3. Zarząd w roku 2020 otrzymał dość dużo pism i zapytań od mieszkańców w różnych sprawach na które to pisma starał się odpowiadać natychmiast lub z pewną zwłoką jeśli zagadnienia w nich opisane wymagały szerszej analizy.
3. 21 września zarząd ustanowił na całym osiedlu strefę ruchu, która może znacząco uporządkować zasady ruchu na osiedlu, a zwłaszcza ukrócić niewłaściwe czy nielegalne parkowanie. Jednakże nie udało się do końca zrealizować tej uchwały co wynikało z obowiązujących procedur i konieczności zatwierdzenia strefy przez Starostę. Do końca roku 2020 nie udało się tego osiągnąć.
4. Rok 2020 był rokiem w którym na dobre rozszalała się pandemia koronawirusa co utrudniło mocno działalność sp-ni choćby przez konieczność wprowadzenia pracy zdalnej i hybrydowej. Wynikało to z obowiązujących w tym czasie przepisów prawnych.
5. W styczniu 2020 na wniosek Zarządu został znowelizowany regulamin funduszu remontowego, który pozwolił po spełnieniu określonych warunków na zrefundowanie kosztów wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych osiedla.
6. Już na początku 2020 roku okazało się że wprowadzony system kontroli zadłużeń zaczął przynosić rezultaty. Po otrzymaniu pism mieszkańcy zwracali się do Zarządu o podpisanie porozumień w kwestii spłaty zadłużenia lub też od razu regulowali należności.
7. Zarząd podjął starania o poprawę odbioru śmieci z osiedla poprzez uzyskanie od MZO w Wołominie zapewnienia o dołożeniu do harmonogramu odbioru śmieci jednego dnia. Dniem

tym ustanowiono piątek.

8. Pandemia covid 19 zmusiła zarząd do podjęcia wyjątkowych decyzji w zakresie zabezpieczenia pracowników spółdzielni i interesantów przed zakażeniem. Celowi temu miał służyć zakup środków dezynfekujących, maseczek, środków odkażających oraz wprowadzenie rygoru sanitarnego. Zdecydowano także o stałym odkażaniu korytarzy bloków, poręczy, klamek oraz ławek znajdujących się na terenie osiedla.

9. Zarząd podjął także szereg działań, które doprowadziły do przetrwania punktów usługowych i sklepów w związku z pandemią. Dzięki m.in. tym działaniom żadna z placówek nie została zamknięta. Ma to zasadnicze znaczenie z punktu widzenia dochodów spółdzielni, a także ze względów społecznych. W okresie lata 2020 r zarząd po konsultacji z mieszkańcami bloków nr 5, 6 i 12 postanowił rozpiścić przetarg na remont pionów kanalizacyjnych w tych blokach. Ostatecznie przetarg rozpisano na bloki nr 6 i 12 ponieważ mieszkańcy bloku nr 5 z uwagi na pandemię zrezygnowali z remontu w tym okresie.

10. Zarząd dokonał analizy funkcjonowania nowego programu obsługi mieszkańców w zakresie czynszu i innych opłat. Postanowiono upoważnić głównego księgowego do prowadzenia rozmów w zakresie rozszerzenia funkcjonalności tego programu o moduł pozwalający każdemu mieszkańcowi na wgląd w swoją kartę kontową po uzyskaniu odrębnego loginu i hasła. Program działa na komputerach oraz na smartfonach. Opinia większości mieszkańców była pozytywna gdyż wprowadzona innowacja ograniczyła konieczność osobistych wizyt mieszkańców w biurze spółdzielni.

II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Zarząd S.M. Gwarek w Wołominie w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

1. Paweł Piankowski - Prezes Zarządu;
2. Rafał Hoffmann - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 13 posiedzeń i podjął 7 uchwał dotyczących prawidłowego działania Spółdzielni.

III. ZASOBY

1. SM posiada w swoich zasobach:
 - 1.1. Grunty o łącznej powierzchni 22 806,19 m² w tym:
 - stanowiące własność spółdzielni o powierzchni 9 951,86 m²;
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Skarbu Państwa o powierzchni 20 182,52 m²
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Gminy Wołomin o powierzchni 2 623,67 m²
 - 1.2. 15 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 18 481 m² z 406 lokalami mieszkalnymi
 - 1.3. Budynek administracyjno-biurowy z zapleczem technicznym i boksami garażowymi
 - 1.4. Budynek śmietnika

- 1.5. 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 410,19 m²
- 1.6. 3 dzierżawy terenu o powierzchni użytkowej 309,62 m² pod obiekty najemców
- 1.7. 155 boksów garażowych w tym:
 - 88 na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 56 na zasadach prawa odrębnej własności
 - 11 na zasadach najmu

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. Ilość członków Spółdzielni – 385.
2. Ilość lokali mieszkalnych ogółem: 406 w tym:
 - na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 206
 - na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 2
 - na zasadach prawa odrębnej własności - 194
 - na zasadach najmu - 2
3. Roszczenia procesowe:
 - o spłatę zadłużenia za lokale mieszkalne przeciwko dwóm osobom
 - na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty

V. PRACE REMONTOWO-KONSERWACYJNE

l.p.	Lokalizacja	Opis wykonanych prac	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów, wymiana siłownika CO	7 250,64
2.	Blok nr 2	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów,	5 517,00
3.	Blok nr 3	Wymiana liczników wody,	4 706,00
4.	Blok nr 4	Naprawy domofonów	520,77
5.	Blok nr 5	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów,	4 946,00
6.	Blok nr 6	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	74 746,12
7.	Blok nr 7	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów, malowanie piwnic	5 323,60

8.	Blok nr 8	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów, malowanie piwnic	4 860,97
9.	Blok nr 9	Wymiana liczników wody, wymiana siłownika CO	5 595,81
10.	Blok nr 10	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów,	6 102,02
11.	Blok nr 11	Wymiana liczników wody, naprawy domofonów,	16 142,09
12.	Blok nr 12	Wymiana liczników wody; Wymiana reduktora gazu; Wymiana poziomów ZW i CW oraz cyrkulacji;	13 647,40 3 510,00 332 728,69
13.	Blok nr 15	Wymiana drzwi klatki nr 1 i 2; Wymiana liczników wody; Wymiana pompy obiegowej; Malowanie piwnic	9 028,80 14 118,00 2 951,69 369,93
14.	Blok nr 16	Wymiana drzwi klatki nr 1; Wymiana liczników wody; Wymiana pompy obiegowej; Wymiana siłownika CO	4 298,40 14 118,00 2 951,69 896,67
15.	Blok nr 62	Wymiana liczników wody; Prace naprawcze domofony, piwnice	7 294,30 851,56
RAZEM			542 516,15

Ponadto wykonywano siłami własnymi coroczne prace wynikające z wymogów prawa oraz prace konserwacyjno – remontowe mające na celu utrzymanie zasobów SM w co najmniej poprawnym stanie technicznym. Do tego możemy zaliczyć:

- Coroczny przegląd budynków mieszkalnych, garażowych, budynku administracyjnego i lokali użytkowych.
- Coroczne przeglądy przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i usługowych.
- Koszenie trawników terenów SM i podcinanie drzewostanu
- Udrażnianie kanalizacji w blokach
- Konserwacje ciepło węzłów z wymianą pompy

VI. WYNIK FINANSOWY ZA 2020 ROK

1. Eksploatacja budynków.	
1.1. Wynik eksploatacji	151 748,43
1.1.1. Przychody (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 175 889,58
➤ lokale użytkowe	482 547,01
➤ garaże	65 298,17
Razem	1 723 734,76
1.1.2. Koszty (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 301 967,20
➤ lokale użytkowe	214 907,26
➤ garaże	55 111,87
Razem	1 571 896,33
2. Pożytki z nieruchomości i pozostałe przychody	34 136,15
3. Koszt własny pożytków	13 781,22
3. Pozostałe przychody	5 744,05
w tym:	
➤ Odsetki	0,47
4. Pozostałe koszty	978,69
WYNIK FINANSOWY BRUTTO ZA ROK 2020	176 868,72
PODATEK DOCHODOWY	27 737,00
WYNIK FINANSOWY NETTO ZA ROK 2020	149 131,72
6. Przedpłata tytułem należności za c.o. na sezon grzewczy 2020/2021 rok	94 131,45
7. Środki pieniężne Spółdzielni w 2020 roku wynoszą	557 444,95
w tym:	
7.1. Kasa Spółdzielni	1 453,40
7.2. Konto bieżące	555 172,61
7.3. Konto VAT	818,94
8. Należności z tytułu dostaw i usług	333 954,59
w tym:	
7.4. Należności z tytułu opłat za lokale	268 390,28
w tym z tytułu rozliczenia wodomierzy	
7.5. Pozostałe należności	65 563,72
9. Należności czynszowe wobec Spółdzielni na koniec 2020r.	333 954,72
w tym:	

9.1.	lokale mieszkalne	268 423,55
9.2.	lokale użytkowe i garaże	65 531,17
10. Stan funduszu remontowego na koniec 2020 roku		578 578,00
11. Wielkość wynagrodzeń brutto z osobowego funduszu płac z narzutami na ZUS za rok 2020 w poszczególnych grupach zatrudnienia:		582 744,67
11.1	Rada Nadzorcza	3 264,60
11.2	Zarząd Spółdzielni	118 834,60
11.3	Administracja – pracownicy umysłowi	194 455,32
11.4	Administracja - konserwatorzy	125 507,89
11.4	Administracja - sprzątaczk	140 682,26

VII. SPRAWY SĄDOWE PROWADZONE W 2020 R.

Komornik Sądowy zajmuje się ściąganiem długu z dwóch lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej GWAREK w Wołominie:

Członek Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Rafał Hoffmann

.....
Członek Zarządu
Rafał Hoffmann

Prezes Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Paweł Piankowski

.....
Prezes Zarządu
Paweł Piankowski

W załączeniu :

1. Zestawienie z wykonania planu remontowego za 2020 rok.
2. Plan robót remontowych na lata 2020-2021.

ZESTAWIENIE Z WYKONANIA PLANU REMONTOWEGO ZA 2020 ROK

l.p.	Opis	Wartość [PLN]
1.	Wartość planu remontowego na 2020 rok	602 000,00
2.	Wartość prac remontowo - konserwacyjnych w 2020 roku	542 516,15
WYNIK FINANSOWY (RÓŻNICA POMIĘDZY PLANEM REMONTOWYM A RZECZYWISTYMI KOSZTAMI WYKONANIA PRAC KONS.-REMONT.)		59 483,85

PLAN REMONTÓW NA LATA 2021 - 2022

Prace przewidziane do wykonania w latach 2021 - 2022

l.p.	Lokalizacja	Opis prac do wykonania	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Malowanie stalowej konstrukcji balkonów	60 000
2.	Blok nr 5	Wymiana pionów instalacji sanitarnej – wod - kan	80 000
3.	Blok nr 16	Naprawa pokrycia dachu (po wcześniejszym uszkodzeniu przez wicherę)	40 000
4.	Lokale użytkowe w budynku nr 13	Naprawa orynowania i przebudowa konstrukcji reklam	30 000
5.	Bloki wedle potrzeb	Malowanie klatek schodowych	45 000
RAZEM			255 000

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA GWAREK

Al. Armii Krajowej 64/1, 05-200 Wołomin,
tel./fax: +48 22 776 22 44; +48 22 787-36-36
NIP 125-082-99-06, REGON 012752653

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁAŁOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GWAREK”
W WOŁOMINIE ZA ROK 2021**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWAREK” W WOŁOMINIE ZA ROK 2021

I. OPIS DZIAŁALNOŚCI

W okresie sprawozdawczym za rok 2021 w składzie osobowym nie nastąpiły żadne zmiany w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

W tym okresie Zarząd odbył 12 posiedzeń i podjął 10 uchwał. Ponadto Zarząd podjął szereg innych decyzji i postanowień. Podsumowując pracę Zarządu w okresie sprawozdawczym należy wskazać następujące przedsięwzięcia:

1. W początku roku 2021 zakończono prace nad wprowadzaniem pełnej obsługi mieszkańców przy pomocy programu S-bit. Wszyscy zainteresowani mieszkańcy otrzymali dostęp za pomocą loginu i hasła do swoich kont.
2. Zarząd realizował sukcesywnie proces wymiany domofonów w blokach na nowoczesne domofony elektroniczne. Oczywiście z uwagi na to, że finansowanie takiej wymiany następowało z funduszu remontowego danego bloku do jej realizacji niezbędny był wniosek większości mieszkańców tych bloków. Zarząd w przyszłości będzie dążył do całkowitej wymiany domofonów na osiedlu.
3. Zarząd rozwijał politykę informacyjną dla mieszkańców poprzez informowanie za pomocą ogłoszeń rozwieszanych na klatkach schodowych bloków o istotnych działaniach spółdzielni. Przypominamy, że rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym biuro spółdzielni nie mogło funkcjonować w pełni normalnie stąd takie działania zostały uznane za niezbędne.
4. Zarząd starał się reagować natychmiast na skargi mieszkańców dotyczące utrzymania osiedla. Skutkowało to m.in. rozmowami dyscyplinującymi z pracownikami oraz zwiększeniem nadzoru nad wykonawstwem zadań przez nich. Efektem tych działań było m.in. wprowadzenie (na wniosek jednej z mieszkańek) harmonogramu sprzątnięcia osiedla.
5. Zarząd za pośrednictwem Głównego Księgowego skierował wystąpienie do Banku PeKaO SA z wnioskiem o zmianę decyzji w sprawie wprowadzenia opłat za realizowane w ich siedzibie przelewy przez mieszkańców. Opłaty te podnosiły koszty, które ponosili mieszkańcy. Mimo trwających kilka tygodni przepychanek z bankiem ostatecznie odmówiono realizacji prośby Zarządu.
6. W miesiącu czerwcu Zarząd odbył spotkanie z przedstawicielami policji w Wołominie gdzie wskazano istotne dla mieszkańców kwestie jak uciążliwości sąsiedzkie, zakłócanie ciszy nocnej, pijackie awantury i dewastacje mienia. Ustalono, że mimo braku stosownych przepisów prawnych istnieją możliwości działania w postaci kierowania do policji pism popartych podpisami mieszkańców. Przedstawiciele policji zaakcentowali konieczność osobistego powiadamiania przez mieszkańców policji w przypadku działań naruszających prawo. Pokłosiem tego spotkania było skierowanie pisma do KP Policji w Wołominie o objęcie szczególnym nadzorem naszego osiedla. Pismo to jednak zostało zlekceważone i do chwili obecnej nie uzyskano na nie odpowiedzi.
7. Zarząd postanowił o przeprowadzeniu remontu placu zabaw dla dzieci. Od wielu lat poprzednie Zarządy nie interesowały się tym zagadnieniem. Z punktu widzenia mieszkańców było to istotne ponieważ wzrasta na osiedlu liczba dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Zarząd poprzez firmę zewnętrzną dokonał napraw zabawek, odmalowania ich. Zlikwidowano starą huśtawkę drewnianą, która groziła wypadkiem, w to miejscu ustawiono nową huśtawkę

metalową, dokonano wymiany desek na ławkach na placu i odmalowano je, wymieniono kompleksowo piasek w piaskownicy. Zobowiązano pracowników do corocznej konserwacji tego placu.

8. Przeprowadzono w ramach walki z zadłużeniami akcję skierowania pism do wszystkich nawet najmniejszych dłużników spółdzielni co wywołało fale protestów ale w konsekwencji okazało się dobrą akcją przypominającą i mieszkańcy wiele zadłużeń zlikwidowali.

9. W porozumieniu z mieszkańcami bloku nr 5 przeprowadzono wymianę pionów kanalizacyjnych, wcześniej ogłaszając przetarg na te prace. Aktualnie można powiedzieć, że wszystkie bloki osiedla mają wymienione wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne (poziomy w piwnicach oraz pion w piwnicach i na wszystkich kondygnacjach).

10. W planach Zarządu w roku sprawozdawczym było postawienie nowej altany śmietnikowej, która „schowałaby” wszystkie pojemniki na śmieci stojące w dotychczasowym miejscu. Miała to być nowoczesna, zamykana i podzielona na części altana z elementów metalowych. Niestety bardzo gwałtowny wzrost cen stali i innych artykułów budowlanych uniemożliwił realizację tego pomysłu. Zarząd nie odstąpił od niego i jeśli tylko warunki cenowe na to pozwolą przystąpi do budowy tej altany.

11. W związku z tym, że w bloku nr 15 zaistniał pożar i nastąpiło okopcenie ścian, Zarząd w porozumieniu z mieszkańcami tego bloku podjął decyzję o odmalowaniu dwóch klatek tego bloku. Roboty te wykonała firma zewnętrzna z najkorzystniejszą ofertą spośród tych, które wpłynęły po ogłoszeniu konkursu na wybór wykonawcy. Nie był to kompleksowy remont klatek ponieważ koszty takiego przedsięwzięcia mocno obciążąby fundusz remontowy tego bloku, a raczej odnowienie ścian i sufitów. Skutkowało to dalszymi wnioskami od mieszkańców innych bloków o odnowienie ich klatek schodowych. Zarząd sukcesywnie będzie realizował te wnioski. Na marginesie tego remontu należy wspomnieć, że aktualna sytuacja społeczno-gospodarcza stwarza bardzo wiele trudności w wyszukaniu firm, które podjęłyby się jakichkolwiek prac konserwatorskich czy budowlanych. Niestety negatywna sytuacja się pogłębia co oczywiście rzutuje natychmiast na terminy i tempo prac.

12. Zarząd dokonał demontażu płotków w okolicy bloku nr 5, naprzeciw parkingu. Mieszkańcy tego bloku zgłaszali, że ich dalszy byt skutkował zagrożeniem bezpieczeństwa w ruchu drogowym na terenie tej części osiedla.

13. We wrześniu 2021 roku Zarząd uruchomił nową stronę internetową pod adresem smgwarek.pl. Strona ta jest na bieżąco uaktualniana i zamieszczane są na niej różne informacje dla mieszkańców. Zarząd planuje dalszą jej rozbudowę.

14. W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął decyzję o ustawieniu koszy na psie odchody. Należy z zadowoleniem podkreślić, że upływ czasu wskazuje na słuszność tej decyzji. Liczba zanieczyszczeń na osiedlu dość znacznie się zmniejszyła. Niestety są jeszcze osoby, które lekceważąco podchodzą do swoich obowiązków. To samo dotyczy wyprowadzania psów. Wiele z nich jest wypuszczanych bez smyczy i kagańców. Zarząd ten problem sygnalizował na spotkaniu ze Strażą Miejską i przedstawicielami policji i uzyskał zapewnienie, że będą z ich strony stosowne reakcje.

15. W końcu okresu sprawozdawczego pojawiła się inicjatywa ze strony Urzędu Miasta w Wołominie aby w podziękowaniu za najlepiej ocenianą segregację śmieci wśród osiedli miasta, na naszym osiedlu postawić nowoczesną altanę śmietnikową do segregacji śmieci i służącą mieszkańcom bloków 15, 16 i 62 oraz dwóch wspólnot mieszkaniowych sąsiadujących z naszą spółdzielnią.

16. Zarząd przez cały rok 2021 wymieniał kompleksowo oświetlenie na osiedlu na nowoczesne lampy LED, o wiele oszczędniejsze od konwencjonalnych lamp. Pozwoliło to

także podnieść poziom osiedlowego bezpieczeństwa. Jest dużo lepsza widoczność i miejsca dotąd zaciemnione zostały doświetlone.

17. Przygotowując się do wprowadzenia strefy ruchu Zarząd podjął decyzję o odnowieniu pasów parkingowych na całym osiedlu, powierzając to zadanie specjalistycznej firmie oraz wystąpił o przygotowanie projektu ruchu drogowego na osiedlu i jego zatwierdzenie przez Starostę Powiatowego w Wołominie. W końcu roku wszystkie stosowne dokumenty Zarząd uzyskał co pozwala na podjęcie działań technicznych ustanawiających tą strefę.

18. W roku sprawozdawczym dokonano także uporządkowania wszelkiej dokumentacji członkowskiej w postaci list członkowskich, skreśleń z różnych przyczyn i innych czego przez kilka lat nie robiono i na co zwracały uwagę kolejne lustracje. Aktualnie ten proces jest zakończony co do zaszłości i na bieżąco kontynuowany. Należy wskazać na duży procent zmian osobowych wśród mieszkańców i wymaga to ze strony Zarządu systematycznych działań.

II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Zarząd S.M. Gwarek w Wołominie w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

1. Paweł Piankowski - Prezes Zarządu;
2. Rafał Hoffmann - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 posiedzeń i podjął 10 uchwał dotyczących prawidłowego działania Spółdzielni.

III. ZASOBY

1. SM posiada w swoich zasobach:
 - 1.1. Grunty o łącznej powierzchni 22 806,19 m² w tym:
 - stanowiące własność spółdzielni o powierzchni 9 951,86 m²;
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Skarbu Państwa o powierzchni 20 182,52 m²
 - w wieczystym użytkowaniu stanowiące własność Gminy Wołomin o powierzchni 2 623,67 m²
 - 1.2. 15 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 18 481 m² z 406 lokalami mieszkalnymi
 - 1.3. Budynek administracyjno-biurowy z zapleczem technicznym i boksami garażowymi
 - 1.4. Budynek śmietnika
 - 1.5. 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 410,19 m²
 - 1.6. 3 dzierżawy terenu o powierzchni użytkowej 309,62 m² pod obiekty najemców
 - 1.7. 155 boksów garażowych w tym:
 - 88 na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 56 na zasadach prawa odrębnej własności
 - 11 na zasadach najmu

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. Ilość członków Spółdzielni – 385.
2. Ilość lokali mieszkalnych ogółem: 406 w tym:
 - na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 206
 - na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 2
 - na zasadach prawa odrębnej własności - 194
 - na zasadach najmu - 2
3. Stan wkładów i udziałów na 31.12.2019 r.
Po zmianie prawa spółdzielczego, tj. po wejściu w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, wkłady i udziały członkowskie przestały funkcjonować.
4. Roszczenia procesowe:
 - o spłatę zadłużenia za lokale mieszkalne przeciwko dwóm osobom
 - na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty

V. PRACE REMONTOWO-KONSERWACYJNE

I.p.	Lokalizacja	Opis wykonanych prac	Wartość [PLN]
1.	Blok nr 1	Naprawy węzła CO	76,95
2.	Blok nr 2	Wymiana siłownika CO, naprawy domofonów	1 347,68
3.	Blok nr 3	Wymiana siłownika CO, naprawy domofonów	1 656,04
4.	Blok nr 4	Rozliczenie wodomierzy, wymiana siłownika CO, naprawy domofonów	6 703,35
5.	Blok nr 5	Wymiana instalacji wod-kan, wymiana zaworu bezpieczeństwa, naprawa domofonów	88 042,29
6.	Blok nr 6	Wymiana siłowników, naprawy domofonów	2 195,83
7.	Blok nr 7	Naprawy domofonów	254,47
8.	Blok nr 8	Wymiana siłownika, naprawa instalacji domofonowej,	9 258,28
9.	Blok nr 9	Wymiana instalacji domofonowej naprawy, naprawy węzła co	11 041,93
10.	Blok nr 10	Naprawy domofonów	495,10

11.	Blok nr 11	Wymiana siłownika, naprawy domofonów	1 210,50
12.	Blok nr 12	Wymiana siłowników, naprawy domofonów	2 794,42
13.	Blok nr 15	Malowanie klatek schodowych, wymiana siłownika, naprawy domofonów	42 660,00 2 947,84
14.	Blok nr 16	Naprawy instalacji domofonowej	2 050,99
14.	Blok nr 62	Naprawy domofonów	570,51
RAZEM			173 333,18

Ze środków funduszu ogólnospółdzielnianego sfinansowano :

- ❖ nasadzenia drzew na osiedlu – kwota 4 800,-pln;
- ❖ zakup ławek – kwota 2 630,- pln;
- ❖ remont placu zabaw – kwota 9 840 pln;
- ❖ wycinka drzew – kwota 3 500,- pln;
- ❖ malowanie pasów na drogach osiedlowych – 4 305,- pln;
- ❖ zakup koszy – 2 054,- pln;
- ❖ projekt organizacji ruchu – 5 535,- pln.

Ponadto wykonywano siłami własnymi coroczne prace wynikające z wymogów prawa oraz prace konserwacyjno – remontowe mające na celu utrzymanie zasobów SM w co najmniej poprawnym stanie technicznym. Do tego możemy zaliczyć:

- Coroczny przegląd budynków mieszkalnych, garażowych, budynku administracyjnego i lokali użytkowych.
- Coroczne przeglądy przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i usługowych.
- Koszenie trawników terenów SM i podcinanie drzewostanu
- Udrażnianie kanalizacji w blokach
- Konserwacje ciepło-węzłów z wymianą pompy

VI. WYNIK FINANSOWY ZA 2021 ROK

1. Eksploatacja budynków.	
1.1. Wynik eksploatacji	75 589,12
1.1.1. Przychody (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 184 690,16
➤ lokale użytkowe	517 447,37
➤ garaże	64 844,65
Razem	1 766 982,18
1.1.2. Koszty (w PLN)	
➤ lokale mieszkalne	1 358 441,69
➤ lokale użytkowe	273 091,17
➤ garaże	59 860,20
Razem	1 691 393,06
2. Pożytki z nieruchomości i pozostałe przychody	34 756,03
3. Koszt własny pożytków	14 394,94
3. Pozostałe przychody	307,72
w tym:	
➤ Odsetki	0,46
4. Pozostałe koszty	1 878,22
WYNIK FINANSOWY BRUTTO ZA ROK 2020	94 379,71
PODATEK DOCHODOWY	25 107,00
WYNIK FINANSOWY NETTO ZA ROK 2021	69 272,71
6. Przedpłata tytułem należności za c.o. na sezon grzewczy 2021/2022 rok	30 085,69
7. Środki pieniężne Spółdzielni w 2021 roku wynoszą	793 482,17
w tym:	
7.1. Kasa Spółdzielni	1 939,34
7.2. Konto bieżące	786 873,43
7.3. Konto VAT	4 669,40
8. Należności z tytułu dostaw i usług	319 627,01
w tym:	
7.4. Należności z tytułu opłat za lokale w tym z tytułu rozliczenia wodomierzy	267 023,13
7.5. Pozostałe należności	52 603,88
9. Należności czynszowe wobec Spółdzielni na koniec 2021 r.	267 023,13
w tym:	

9.1.	lokale mieszkalne	197 730,80
9.2.	lokale użytkowe i garaże	69 292,33
10. Stan funduszu remontowego na koniec 2021 roku		740 233,58
11. Wielkość wynagrodzeń brutto z osobowego funduszu płac z narzutami na ZUS za rok 2020 w poszczególnych grupach zatrudnienia:		618 858,50
11.1	Rada Nadzorcza	3 515,76
11.2	Zarząd Spółdzielni	122 649,00
11.3	Administracja – pracownicy umysłowi	213 035,99
11.4	Administracja - konserwatorzy	132 123,72
11.4	Administracja - sprzątaczk	147 534,03

VII. SPRAWY SĄDOWE PROWADZONE W 2021 R.

Komornik Sądowy zajmuje się ściąganiem długu z dwóch lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej GWAREK w Wołominie:

Członek Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie
.....*Rafał Hoffmann*.....
Członek Zarządu
Rafał Hoffmann

Prezes Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie
.....*Paweł Piankowski*.....
Prezes Zarządu
Paweł Piankowski

W załączeniu :

1. Zestawienie z wykonania planu remontowego za 2021 rok.
2. Plan robót remontowych na lata 2022-2023.

ZESTAWIENIE Z WYKONANIA PLANU REMONTOWEGO ZA 2021 ROK

l.p.	Opis	Wartość [PLN]
1.	Wartość planu remontowego na 2021 rok	255 000,00
2.	Wartość prac remontowo - konserwacyjnych w 2021 roku	173 333,18
WYNIK FINANSOWY (RÓŻNICA POMIĘDZY PLANEM REMONTOWYM A RZECZYWISTYMI KOSZTAMI WYKONANIA PRAC KONS.-REMONT.)		81 666,82

PLAN REMONTÓW NA LATA 2022-2023

Prace przewidziane do wykonania w 2022-2023 roku

l.p.	Lokalizacja	Opis prac do wykonania	Wartość [PLN]
3.	Bloki wedle potrzeb	Malowanie klatek schodowych	90 000
RAZEM			90 000

Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych wskazanych w protokole lustracji z dnia 20 lutego 2020

Przeprowadzona lustracja SM Gwarek w Wołominie dotyczyła lat 2016-2018. W protokole tej lustracji sporządzonym w dniu 20 lutego 2020 r i potem w liście polustracyjnym znalazło się kilka wniosków, które dotyczyły:

1. Ścisłego przestrzegania przepisów art.38§1 pkt.3 Prawa Spółdzielczego nakładającego na Walne Zgromadzenie obowiązku podjęcia stosownej uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych. Realizacja tego wniosku nastąpi na obecnym posiedzeniu poprzez złożenie niniejszego sprawozdania i podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały.
2. Dokonania szczegółowej analizy regulaminów obowiązujących w SM „Gwarek”. Było to zalecenie wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu i zostało w pełni wykonane. Zostały także opracowane nowe regulaminy dotychczas w spółdzielni nie obowiązujące, które są umieszczone na stronie internetowej spółdzielni.
3. Uzupełnienia rejestrów członkowskich pod kątem obowiązywania nowelizacji Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Aktualnie rejestr ten ma formę elektroniczną i zawiera wszystkie elementy wprowadzone cyt. Ustawą.
4. Dokonania analizy sytuacji finansowej nieruchomości spółdzielni pod kątem zapewnienia płynności opłat ze strony użytkowników lokali mieszkalnych. Wprowadzono w tym celu regulamin windykcji i problematyka zadłużeń jest na bieżąco analizowana przez Zarząd SM „Gwarek”. Aktualnie można z satysfakcją powiedzieć, że podejmowane działania przynoszą efekty w postaci systematycznego zmniejszania zadłużeń. Zarząd ma jednak obawę, że aktualna polityka władz, a zwłaszcza bardzo wysoki poziom cen mogą spiralę zadłużeń od nowa nakręcić.
5. Dostosowania do zasad określonych Kodeksem pracy reguł wynagradzania pracowników w spółdzielni. Ten wniosek został zrealizowany poprzez nowelizację Regulaminu wynagrodzeń stosowanego w spółdzielni.

Jednakże kolejne nowelizacje Regulaminu wynagrodzeń funkcjonującego w Spółdzielni wymagać będą uchwały Zarządu a nie jak dotychczas Uchwały Rady Nadzorczej. W tym względzie Zarząd w całości podziela uwagi zgłoszone przez lustratora.

6. Zaktualizowania posiadanych przez spółdzielnię zasad polityki rachunkowości. W tym celu m.in. wprowadzono odpis na fundusz remontowy ogólnospółdzielni oraz zaktualizowany zasady rozliczania podatku od nieruchomości.
7. Niniejszy protokół stanowi integralną część sprawozdania z działalności Zarządu SM” Gwarek” za rok 2021.

Członek Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Rafał Hoffmann

Prezes Zarządu
S.M. "Gwarek" w Wołominie

Paweł Plankowski



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 28 lutego 2020 roku.

L dz. 207/2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„GWAREK”
ul. Armii Krajowej 64/1
05 – 200 Wołomin

W wyniku umowy z dnia 11 września 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „GWAREK” w Wołominie w dniach od 12 grudnia 2019 roku do 14 lutego 2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. **Realizacja wniosków polustracyjnych oraz zaleceń pokontrolnych wydanych w okresie od poprzedniej lustracji.**
2. **Organizacja Spółdzielni:**
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
3. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.**
4. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
5. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
 - stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,
 - koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
6. **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

7. Gospodarka finansowa:

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,

- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,

- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,

- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),

- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów źródłowych, a także wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,

- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,

- dokumenty członkowskie,

- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami oraz dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,

- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgową,

- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „GWAREK” w Wołominie poddając się lustracji w 2019 roku spełniła obowiązek określony w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2016 roku, obejmując całość jej działania w latach 2013 – 2015. Na podstawie ustaleń lustracji, w liście polustracyjnym z dnia 3.06.2016 roku Związek przedstawił Spółdzielni 6 wniosków. Z listem tym zapoznała się Rada Nadzorcza oraz doroczne Walne Zgromadzenie w 2017 roku; najwyższy organ Spółdzielni nie podjął jednak uchwały na okoliczność rozpatrzenia tych wniosków, co jest wymogiem art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego. Podkreślić należy, że już na

podstawie poprzedniej lustracji Związek przedstawił Spółdzielni wniosek nr 1 w brzmieniu: „Przestrzegać przepisów art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego nakładających na Walne Zgromadzenie obowiązek podjęcia stosownej uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych”. Z ustaleń lustracji (vide str. 5 pr. lustracji) wynika również, że Spółdzielnia nie może wykazać się dokumentami potwierdzającymi realizację przez nią wniosków polustracyjnych przedstawionych przez Związek na podstawie poprzednio przeprowadzonych badań; nie odnosi się to do części wniosku nr 1 (w zakresie konieczności wyeliminowania mankamentów statutu Spółdzielni) oraz wniosku nr 6 dotyczącego konieczności przeprowadzania rocznych inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni.

W latach 2016 – 2018 poza w/w lustracją Spółdzielnia nie była kontrolowana przez inne podmioty zewnętrzne.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała zmian w statucie, a ostatnie z nich zostały uchwalone w dniu 26.06.2018 roku i zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19.09.2018 roku. Spółdzielnia wywiązała się więc z obowiązku dostosowania statutu do ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596); lustracja nie wykazała mankamentów jego postanowień.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również posiadane przez nią regulaminy wymienione w postanowieniach statutu oraz wynikające z potrzeb jej bieżącego funkcjonowania. Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w 2019 roku w Spółdzielni podjęto prace w celu zaktualizowania posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów i dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego porządku prawnego; w ocenie Związku prace te należy kontynuować, o czym świadczy fakt, iż większość regulaminów Spółdzielni została uchwalona w datach odległych – poprzedzających ostatnie zmiany statutu oraz istotne zmiany w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa (vide załącznik nr 2 do pr. lustracji),
- posiadane przez Spółdzielnię regulaminy zostały uchwalone przez organy uprawnione, z wyjątkiem uchwalonego w 2016 roku, a następnie w 2020 roku Regulaminu Wynagradzania Pracowników, który uchwaliła Rada Nadzorcza (szerzej na ten temat w dalszej części niniejszego listu).

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe przewidziane postanowieniami Statutu, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2016 – 2018 w Spółdzielni odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawowymi i statutu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w

kompetencji Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja z przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2016 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian, a zmiany te zostały wpisane do rejestru sądowego,
- Rada Nadzorcza zgodnie z jej kompetencjami zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- decyzje Rady Nadzorczej podjęte w latach 2016 – 2018 nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni, poza uchwaleniem w 2016 roku Regulaminu Wynagradzania Pracowników,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,
- członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach stosownie do postanowień § 28 pkt 4 statutu; badania nie wykazały aby sposób tego wynagradzania naruszył przepisy art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w latach 2016 – 2018 Zarząd funkcjonował w składzie odpowiadającym wymogom statutu; skład tego organu ulegał zmianom (vide str. 10 pr. lustracji), a lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że podjęte przez Zarząd decyzje nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,
- sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą w 2016 roku strukturę organizacyjną. Struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia dostosowane są do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności zapewniając warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W badanym okresie średnioroczna liczba zatrudnionych zmalała z 11,17 etatu do 9,68 etatu. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi w badanym okresie przepisami. W związku z obowiązującym od dnia 1.01.2019 roku Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 roku należy posiadaną dokumentację pracowniczą dostosować do zapisów tego Rozporządzenia. Szczerłość obsady etatowej wynikająca z niedużego potencjału organizacyjno – gospodarczego Spółdzielni sprawia, że nie występuje obowiązek posiadania Regulaminu Pracy i Regulaminu Wynagradzania (vide art. 77² i 104 Kodeksu pracy) ale pozytywnie należy ocenić fakt, iż pomimo braku wymogów formalnych

Spółdzielnia posiada te unormowania. Już na podstawie poprzednio przeprowadzonej lustracji Związek stwierdził, iż uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania powinien zostać usankcjonowany uchwałą Zarządu, co odpowiada zasadzie określonej art. 77² Kodeksu pracy ustalającej, że regulamin wynagradzania uchwała pracodawca, którym jest Zarząd w stosunku do pracowników nie będących członkami tego organu; rozwiązanie to odpowiada zasadom określonym Kodeksem Pracy (art. 77² oraz art. 241²⁶ § 2 w powiązaniu z art. 128 § 2 pkt. 2). Skoro w Spółdzielni funkcjonują w formie fakultatywnego regulaminu zasady wynagradzania, to zasady te zgodnie z w/w przepisami powinien uchwalić Zarząd dla pracowników Spółdzielni niebędących członkami tego organu; natomiast Rada Nadzorcza jest organem właściwym do określenia zasad wynagradzania członków Zarządu.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń. Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w:

- przestrzeganiu przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych,
- przyjmowaniu i załatwianiu spraw wynikających ze skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia władała gruntami o łącznej powierzchni 4,56 ha. Stan prawny wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uporządkowany; wszystkie budynki mieszkalne posadowione są na gruntach stanowiących prawo wieczystego użytkowania. Uporządkowany stan prawny terenów będących we władaniu Spółdzielni umożliwił realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie realizacji przez Spółdzielnię wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Spółdzielnia od kilku lat podejmuje działania w celu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych w prawo własności z 90% bonifikatą.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej ale niezbędnym jest uzupełnienie rejestru członków o osoby które pozyskały członkostwo w Spółdzielni z mocy znowelizowanych przepisów prawa, tj. ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Według stanu na 31.12.2018 roku w skład zasobów Spółdzielni wchodziło 15 wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz jeden budynek administracyjny (łącznie 406 lokali mieszkalnych i 21 lokali użytkowych). Przeprowadzona w czasie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych

wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W latach 2016 – 2018 Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. We wszystkich latach badanego okresu w działalności polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w skali całej Spółdzielni wystąpiły nadwyżki kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2016 roku – 185.328,07 zł., w 2017 roku – 182.543,96 zł., a w 2018 roku – 190.441,97 zł.

Powyższe wyniki finansowe w gospodarce zasobami mieszkaniowymi świadczą o tym, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale.

3. W badanym okresie - z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) - Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto (vide tabela nr 6 – załącznik do pr. lustracji). Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń pokrywając powstałe niedobory przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

4. Nie wystąpiły niewłaściwości:

- w gospodarce lokalami użytkowymi, a dotyczy to procedur wynajmowania tych lokali oraz zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w umowach najmu,
- w udostępnianiu wolnych terenów na prowadzenie działalności gospodarczej.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 244.050 zł., co stanowiło 12,28% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń wzrósł w stosunku do poziomu z analogicznego okresu w 2016 roku (9,88%). Niekorzystnym zjawiskiem jest wzrost liczby użytkowników lokali zalegających z opłatami. Natomiast znacznie zmalał (z 13,11% do 6,63%) poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych we wszystkich latach badanego okresu był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność zintensyfikowania podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jak wykazała to już poprzednio przeprowadzona lustracja ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach 2016 - 2018 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości, podlegające finansowaniu funduszem remontowym wyniosły łącznie 1.221.638 zł. Powyższe nakłady zostały w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego; na koniec 2018 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 885.369 zł.

W badanym okresie roboty remontowe w nieruchomościach Spółdzielni zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni przez Komisję w procedurach przetargowych lub zapytania ofertowego. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu robót.

W latach 2016 - 2018 ewidencja księgową Spółdzielni była prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan Kont będący integralną częścią przyjętych przez Spółdzielnię w 2002 roku (uchwała Zarządu nr 29/2002) zasad (polityki) rachunkowości. Jak wykazała to już poprzednio przeprowadzona lustracja Zasady te nie są dostosowane do obowiązujących przepisów prawa, co skutkowało przedstawieniem Spółdzielni wniosku nr 5 w brzmieniu: „Zaktualizować posiadane przez Spółdzielnię zasady (politykę) rachunkowości”. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych, w sprawowaniu

kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości, a także w gospodarce kasowej.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe za wszystkie lata okresu objętego lustracją zostały sporządzone terminowo, przyjęte przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i przekazane do właściwego Urzędu Skarbowego oraz Sądu. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni były przeprowadzane roczne inwentaryzacje składników majątkowych, co jest wymogiem ustawy o rachunkowości (art. 4, art. 18 oraz art. 26 i art. 27).

W latach 2016 – 2018 Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych deponując większość posiadanych wolnych środków finansowych na lokatach bankowych; od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej gospodarkę.

W badanym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań.

1. Ścisłe przestrzegać przepisów art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego nakładających na Walne Zgromadzenie obowiązek podjęcia stosownej uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych.
2. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym postanowieniami znowelizowanego statutu i przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
3. Dostosować do zasad określonych Kodeksem pracy (art. 77² oraz art. 241²⁶ § 2 w powiązaniu z art. 128 § 2 pkt. 2) zasady wynagradzania pracowników Spółdzielni.
4. Uzupełnić rejestr członków o osoby które pozyskały członkostwo w Spółdzielni z mocy znowelizowanych przepisów prawa, tj. ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.
5. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce poszczególnych nieruchomości Spółdzielni (uwzględniającej wyniki 2019 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

6. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
7. Zaktualizować posiadane przez Spółdzielnię zasady (politykę) rachunkowości.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski