

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

za rok 2016

I. WPROWADZENIE

Stosownie do postanowień, o których mowa w art. 49 ust.1 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku z póź. zm. oraz art.38 § 1 ust. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z póź. zm., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2016 rok i sytuację ekonomiczną Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2016 r.

Spółdzielnia realizuje swoje cele w szczególności przez :

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków i właścicieli wyodrębnionej własności.

W sprawozdaniu Zarządu za 2016 r. zaprezentowano wyniki całorocznej działalności Zarządu przy zachowaniu wytyczonych kierunków działania i celów we współpracy z Radą Nadzorczą.

W 2016 r. realizowano zadania określone w rocznym planie gospodarczo – finansowym oraz planie remontów ze szczególnym naciskiem na efektywność i skuteczność obsługi administracyjnej mieszkańców przy jednoczesnym ograniczaniu kosztów zarządzania nieruchomościami i eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Nie wystąpiły żadne zjawiska negatywne, które miałyby bezpośredni wpływ na sytuację finansową Spółdzielni. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych były dobre i pomyślnie rokują na kontynuację działalności w roku 2017 i w latach następnych.

II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA

W oparciu o art. 48 ustawy – Prawo Spółdzielcze i zgodnie z § 63 Statutu.

W roku 2016 Zarząd SM "Perkun" pracował w składzie:

Beata Pienta – Prezes Zarządu – zatrudniona na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin.

Sprawy administrowania i zarządzania zasobami Spółdzielni Zarząd powierzył na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością :

- Korpyta & Becker sp. z o.o. – umowa o administrowanie od 16.05.2016 do 30.09.2016r. –

- IP HOME Andrzej Panecki od 01.10.2014 do 30.10.2016r. - pozostaje we współpracy z firmą CityHome sp. z o.o.
- od 01.10.2016r. firma CityHome sp.o.o. – Administrator Beata Polak

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Maria Elżbieta Jagiełło do 31.01.2016r. od 01.02.2016r. Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni w roku 2016 była zapewniona przed sądem, organami administracji państwowej i samorządowej przez Kancelarię Igora Bąkowskiego na podstawie umowy o obsługę prawną z dnia 29 marca 2012r.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe i przygotowanie Walnych Zgromadzeń - p. Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

Rozliczenie rocznych umorzeń i wkładów budowlanych – umowa o dzieło z Barbara Chmielewska

Przygotowanie dokumentacji do odrębnej własności Perkuna 52 – Alina Zgutka – umowa o dzieło od 29.06.2016 do 15.11.2016r.

Nadzór Inspektora budowlanego nad realizacją robót budowlanych – umowa o współpracy z firmą Usługi Inwestorskie Sebastian Wrzesiński od 24.07.2014r

Nadzór Inspektora w zakresie instalacji sanitarnych – firma BI –CONCEPT Łukasz Olczak – umowa od 26.01.2016r.

III. SPRAWY ORGANIZACYJNO - CZŁONKOWSKIE

Sprowadzały się głównie do załatwiania spraw związanych z przyjęciem w poczet członków, sprzedażami, darowiznami, spadkobranie oraz przeniesieniem na odrębną własność lokali. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” zrzeszała 164 członków. W roku 2016 w poczet członków zostały przyjęte 3 osoby.

W 2016 roku podobnie jak w roku ubiegłym powtórzyła się tendencja malejącego stanu liczebnego członków Spółdzielni. Głównym powodem jest brak woli wstąpienia w poczet Członków Spółdzielni przez osoby nabywające lokale mieszkalne na rynku wtórnym.

W działalności przeważały sprawy związane z:

- a) wydawaniem zainteresowanym zaświadczeń do celów sprzedaży, założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potwierdzenie posiadanych praw do lokali i garaży,
- b) prowadzeniem korespondencji z mieszkańcami,
- c) przygotowaniem dokumentacji do zawierania umów notarialnych.

IV. DZIAŁANIA RADCY PRAWNEGO

Radca Prawny prowadził w 2016 roku bieżącą obsługę spółdzielni w sprawach prawnych, przede wszystkim obsługiwał organy statutowe Spółdzielni: Zarząd, Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie.

W ramach obsługi Zarządu w 2016 roku radca prawny opiniował umowy, występował z pismami w sprawach oraz opiniami, opracowywał na bieżąco dokumenty wewnętrzne spółdzielni, uczestniczył w sprawach sądowych.

Zestawienie spraw sądowych za 2016r:

Klient	Druga strona	Sprawa	Sygnatura	Ostatnie działania	Termin rozprawy
Perkun	Perkuna 56	o zapłatę	IC 2141/16	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 4.874,09 zł. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie. Dochodzona kwota stanowi zaliczki na opłaty eksploatacyjne za okres od 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 września 2015 r. Sąd wydał Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwani wnieśli sprzeciw. W dniu 17 stycznia 2017 r. odbyła się pierwsza wyznaczona w sprawie rozprawa. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rewidenta i zobowiązał powoda do uiszczenia zaliczki na poczet opinii biegłego.	20 czerwca 2017 r., godz. 12.30, sala P20.
Perkun	Perkuna 54	o zapłatę	VII C 1797/16	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 61.616,76 zł. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie. Spółdzielnia dochodzi od spadkobiercy i osób zamieszkujących lokal kwoty 10.625,62 zł stanowiącej zaliczki na opłaty eksploatacyjne za okres od 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Od pozwanych łącznie Spółdzielnia dochodzi kwoty 50.991,14 zł stanowiącą sumę zaliczek za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 września 2015 r. Na dzień 17 stycznia 2017 r. wyznaczono rozprawę przed Sądem Rejonowym w Kole (w wykonaniu pomocy sądowej z odczytu Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie o przesłuchanie świadka).	należy wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi zaocznemu.
Perkun	Perkuna 54	o zapłatę	IC 3659/15	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 42.913 zł, stanowiącej sumę zaliczek na opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 października 2014 r. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W dniu 10 sierpnia 2016 r. odbyła się pierwsza rozprawa, w toku której Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadka przed Sądem Rejonowym w Koninie. Kolejną rozprawę Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie wyznaczył na dzień 3 lutego 2017 r. (na termin ten wezwana była pozwana oraz powód). Pismem z dnia 9 lutego 2017 r. wniesiono o przeprowadzenie dowodu z sprawozdania finansowego powoda z 2012 r. oraz uiszczono zaliczkę na poczet sporządzenia opinii przez biegłego. Postanowieniem z dnia 21 lutego 2017 r. sąd oddalił wniosek o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia wyroku jako przedwczesny.	9.08.2017 r., godz. 12.30, sala 152.
Perkun	Atrium	Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy	UD-VI-WAB-U.6730.92.2015.MWR	Do Urzędu m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa wpłynął wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przesunięciu drogi publicznej, to jest ul. Perkuna od strony graniczącej z centrum handlowym Promenada. Postępowanie w sprawie zostało wszczęte zawiadomieniem z dnia 10 listopada 2015 r. Zawiadomieniem z dnia 30 marca 2016 r. poinformowano o zmianie parametrów inwestycji. Pismem z dnia 4 maja 2016 r. wniesiono uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 12 września 2016 r. wystosowano do Urzędu pismo dot. planowanego przebiegu drogi. Zawiadomieniem z dnia 17 stycznia 2017 r. poinformowano o zakończeniu zbierania dowodów i materiałów w postępowaniu administracyjnym. Decyzję o warunkach zabudowy nieprawidłowo doręczono bezpośrednio na adres uczestnika, w związku z tym wniesiono pismo uczestnika postępowania z dnia 9 marca 2017 r. W dniu 24 marca 2017 r. decyzję o warunkach zabudowy doręczono do pełnomocnika. W dniu 31 marca 2017 r. wysłano odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy. Odwołanie oczekuje na rozpatrzenie.	brak terminu rozprawy.
Perkun	Perkuna 54 i 56	o uchylenie uchwał	II C 935/14 I ACa 989/16	W Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie złożony został pozew o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia z 24 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz przeznaczenie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów uregulowania tytułu prawnego do gruntu składającego się z działki 41/5. Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu. Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie Spółdzielni. Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy zamknął rozprawę i odczytał ogłoszenie wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd oddalił powództwo w całości uznając, że uchwały są zgodne z prawem. Wyrok jest nieprawomocny. Powodowie złożyli apelację od wyroku. Akta zostały przekazane do sądu apelacyjnego, który nie rozpoznal jeszcze sprawy. Czas oczekiwania na wyznaczenie rozprawy wynosi ok. 14 miesięcy od dnia wpływu sprawy do Sądu Apelacyjnego (od dnia 25 maja 2016 r.).	brak terminu rozprawy.
Perkun	Perkuna 58	o stwierdzenie nieważności uchwał	II C 923/14	W Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie złożony został pozew o stwierdzenie nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o nr 1-7 z 24 czerwca 2014 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz dalsze pisma procesowe wnosząc o oddalenie powództwa. Na rozprawie dnia 12 stycznia 2016 r. stawili się świadkowie. Nie stawili się pełnomocnik powódki. Sąd postanowił odczytać rozprawę.	brak terminu rozprawy.
Perkun	MSM "Nowy Dom 82"	o zapłatę	II C 352/16	MSM "Nowy Dom 82" domaga się od Spółdzielni zapłaty kwoty 247.095,52 zł, która stanowi kwotę przekazaną Skarbowi Państwa przez MSM "Nowy Dom 82" w wyniku przegranej sprawy o zapłatę zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wraz z odsetkami. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz dalsze pisma procesowe, w których domagała się oddalenia pozwu. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 18 listopada 2016 r. ogłosił wyrok, w którym oddalił pozew MSM "Nowy Dom 82". Wniosek o sporządzenie uzasadnienia złożyła Spółdzielnia oraz MSM "Nowy Dom 82". W dniu 30 stycznia 2017 r. doręczono odpis wyroku z uzasadnieniem. Powód złożył apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 13 lutego 2017 r., a pismem z dnia 1 marca 2017 r. powód uzupełnił braki formalne apelacji. Postanowieniem z dnia 15 marca 2017 r. ustalono wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 247.095,52 zł. W dniu 31 marca 2017 r. wniesiono odpowiedź na apelację. Sprawy nie odnotowano jeszcze w systemie Sądu Apelacyjnego.	brak terminu rozprawy.
Perkun	Naczelny Sąd Administracyjny Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie Prezydent m.st. Warszawy	uchylenie decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia przy ul. Ostrobramskiej 77 (ładowisko POLSAT)	OS-IV-Ull-MRA-76242-57-21-10	W dniu 31 marca 2010 r. wnioskodawca Inwestycje Polskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie lotniska helikopterów w ramach przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu istniejącego pomostu technicznego na budynku biurowym do startów i lądowań śmigłowców na działce ewidencyjnej nr 36/6 przy ul. Ostrobramskiej 77. Prezydent m.st. Warszawy wszczął postępowanie w sprawie i wydał w dniu 17 kwietnia 2012 r. decyzję, na podstawie której określił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia. Spółdzielnia w dniu 27 kwietnia 2012 r. wniosła odwołanie od tej decyzji. Decyzja organu I instancji została utrzymana w całości decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 27 kwietnia 2012 r. W dniu 4 października 2012 r. Spółdzielnia wniosła skargę na decyzję SKO utrzymującą w mocy decyzję organu I instancji. Wyrokiem z dnia 25 marca 2013 r. (sygn. akt IV SA/Wa 2560/12) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Spółdzielni. W dniu 11 marca 2013 r. wniesiona została skarga kasacyjna od wyroku WSA w Warszawie. Wyrokiem z dnia 5 marca 2015 r. uchylono zaskarżony wyrok WSA i zaskarżoną decyzję SKO. W dniu 22 czerwca 2015 r. WSA po ponownym rozpoznaniu sprawy wydał wyrok. Akta sprawy wraz z wyrokiem przekazano w dniu 24 czerwca 2015 r. do SKO. Zgodnie z informacją otrzymaną z SKO, akta zostały przekazane w dniu 3 lipca 2015 r. do organu I instancji. Zgodnie z informacją otrzymaną telefonicznie od pracownika organu I instancji, konieczna jest weryfikacja w organie w zakresie aktualnego stanu sprawy. Czynności związane z ustaleniem aktualnego stanu sprawy są w toku.	brak terminu rozprawy.

SPRAWA Z POWÓDZTWA MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DOM 82”.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” złożyła przeciwko Spółdzielni pozew w dniu 24 listopada 2015 r., w którym domagała się zasądzenia kwoty 247.095,52 zł. Wskazana kwota została zapłacona przez MSM „Nowy Dom 82” na rzecz Skarbu Państwa tytułem zaległych opłat za użytkowanie wieczyste, ustanowione na nieruchomościach położonych przy ul. Perkuna 52, 54, 56 i 58 za lata 2008 i 2009. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa. W ocenie Spółdzielni żądanie MSM „Nowy Dom 82” było bezzasadne, bo w dniu, w którym powstawał obowiązek zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za lata 2008 i 2009, jedynym użytkownikiem wieczystym była MSM „Nowy Dom 82”. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 18 listopada 2016 r., sygn. II C 352/16 oddalił powództwo MSM „Nowy Dom 82”. Sąd uznał, że Spółdzielnia nie musi zwracać poniesionych wydatków przez MSM „Nowy Dom 82” związanych z prawem użytkowania wieczystego. Apelację od tego wyroku wniosła MSM „Nowy Dom 82” domagając się zmiany wskazanego wyroku, polegającej na zasądzeniu na jej rzecz kwoty 247.095,52 zł. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na apelację w dniu 31 marca 2017 r. W odpowiedzi na apelację Spółdzielnia wskazała, że ujawnienie SM Perkun jako użytkownika wieczyste dopiero w 2010 r. nie miało znaczenia w niniejszej sprawie, bo obowiązek zapłaty opłaty rocznej powstaje z dniem 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Ponadto wskazała, że wpisanie SM Perkun jako użytkownika wieczystego w księdze wieczystej w 2010 r. spowodowane było opieszałością MSM „Nowy Dom 82” w przekazywaniu dokumentów związanych z podziałem. Zaistniała sytuacja była wynikiem nieprawidłowego zarządu sprawowanego przez MSM „Nowy Dom 82” i zgodnie z twierdzeniami odpowiedzi na apelację SM Perkun nie powinna ponosić z tego tytułu żadnej odpowiedzialności. Apelacja czeka obecnie na rozpoznanie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie.

V. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2016 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 201 lokali. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 123, 45 m², w tym:

- Lokale mieszkalne 14 890,65 m²
- Lokale użytkowe 115,60 m²
- Garaże 1 117,20 m²

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

- a) podstawowej, którą jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, **rozliczanej bezwynikowo**. Koszty tej działalności spółdzielnia pokrywa z opłat lokatorów, a różnica między opłatami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w roku następnym (**stanowi o tym art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych**).
 - b) pozostałej obejmującej wszystkie inne aktywności spółdzielni, a uzyskany z niej zysk po opodatkowaniu może zostać przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie.
- wynik brutto na działalności gospodarczej spółdzielni wynosi 21 002,51 zł

- podatek dochodowy od osób prawnych

9 593,00 zł

- wynik netto wynosi

11 409,51 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- ewidencję i rozliczania przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania, a więc działalności podstawowej, w tym nieruchomości stanowiących lokale, mienie wspólne oraz części wspólne
- ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego

Wynik z działalności SM Perkun za 2016rok. : Lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe i części wspólne (w złotych).

Wyszczególnienie	PERKUNA 52-58	GARAŻE 52-58	LU 52-58	REKLAMA SCHOWKI	Razem
A pow. użytkowa m2	14 890,65	1 117,20	115,60	0,00	16 123,45
C liczba lokali	199,00	65,00	2,00	0,00	266
Razem BO (bilans otwarcia)	253 479,18	22 137,85	1 876,81	420,00	277 913,84
Eksploatacja	223 318,46	16 782,97	1 950,94	36 400,00	278 452,37
Schowki	0,00	0,00	0,00	774,60	774,60
Utrzymanie czystości	101 852,16	7 643,04	790,68	0,00	110 285,88
Naprawy i konserwacje	60 756,96	4 556,76	471,45	0,00	65 785,17
Podatek od nieruchomości	15 142,36	1 207,08	3 384,84	0,00	19 734,28
Wieczyste użytkow. gruntów	78 966,62	6 424,44	776,88	0,00	86 167,94
Ochrona	133 728,00	21 840,00	1 344,00	0,00	156 912,00
Wywóz nieczyst.	47 535,00	0,00	1 440,00	0,00	48 975,00
ZW i kanalizacja	228 791,69	0,00	1 787,62	0,00	230 579,31
CO	369 445,13	13 857,98	2 889,98	0,00	386 193,09
CW	177 659,51	0,00	213,20	0,00	177 872,71
Energia elektryczna	35 737,56	2 681,28	1 563,93	0,00	39 982,77
Fundusz Remontowy	406 311,27	0,00	0,00	0,00	406 311,27
Razem Przychody roku	1 879 244,72	74 993,55	16 613,52	37 174,60	2 008 026,39
Eksploatacja	381 539,67	26 085,53	2 691,59	0,00	410 316,79
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	90 987,04	6 826,26	706,34	0,00	98 519,64
Naprawy i konserwacje	57 516,84	4 626,63	415,30	0,00	62 558,77
Podatek od nieruchomości	16 328,17	1 289,33	1 036,50	0,00	18 654,00
Wieczyste użytkow. gruntów	70 255,32	5 654,35	663,47	0,00	76 573,14
Ochrona	124 727,42	18 082,03	1 248,15	0,00	144 057,60
Wywóz nieczyst.	47 535,00	0,00	1 440,00	0,00	48 975,00
ZW i kanalizacja	260 905,53	0,00	733,16	0,00	261 638,69
CO	369 445,13	13 857,98	2 889,98	0,00	386 193,09
CW	177 659,51	0,00	213,20	0,00	177 872,71
Energia elektryczna	14 855,24	1 109,74	112,08	0,00	16 077,06
Fundusz Remontowy	406 311,27	0,00	0,00	0,00	406 311,27
Razem Koszty roku	2 018 066,14	77 531,85	12 149,77	0,00	2 107 747,76
Eksploatacja	-158 221,21	-9 302,56	-740,65	36 400,00	-131 864,42
Schowki	0,00	0,00	0,00	774,60	774,60
Utrzymanie czystości	10 865,12	816,78	84,34	0,00	11 766,24
Naprawy i konserwacje	3 240,12	-69,87	56,15	0,00	3 226,40
Podatek od nieruchomości	-1 185,81	-82,25	2 348,34	0,00	1 080,28
Wieczyste użytkow. gruntów	8 711,30	770,09	113,41	0,00	9 594,80
Ochrona	9 000,58	3 757,97	95,85	0,00	12 854,40
Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	-32 113,84	0,00	1 054,46	0,00	-31 059,38
CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Energia elektryczna	20 882,32	1 571,54	1 451,85	0,00	23 905,71
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyniki za 2016 r.	-138 821,42	-2 538,30	4 463,75	37 174,60	-99 721,37
Wyniki na dn. 31.12.2016 r. narastająco	114 657,76	19 599,55	6 340,56	37 594,60	178 192,47

Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2016r. zbiorczo - lokale mieszkalne (w złotych).

Wyszczególnienie	PERKUNA 52	PERKUNA 54	PERKUNA 56	PERKUNA 58	PERKUNA 52-58
A pow. użytkowa m2	4 539,95	3 488,20	3 468,80	3 393,70	14 890,65
C liczba lokali	70	43	43	43	199,00
Razem BO (bilans otwarcia)	84 283,08	72 361,75	46 320,77	50 513,58	253 479,18
Eksploatacja	63 356,68	39 987,43	61 851,35	58 123,00	223 318,46
Utrzymanie czystości	31 053,48	23 859,00	23 726,76	23 212,92	101 852,16
Naprawy i konserwacje	18 523,80	14 233,08	14 153,16	13 846,92	60 756,96
Podatek od nieruchomości	5 992,92	3 579,48	3 110,16	2 459,80	15 142,36
Wieczyste użytkow. gruntów	29 700,14	18 597,12	16 367,64	14 301,72	78 966,62
Ochrona	47 040,00	28 896,00	28 896,00	28 896,00	133 728,00
Wywóz nieczyst.	16 146,00	9 684,00	11 514,00	10 191,00	47 535,00
ZW i kanalizacja	70 588,25	50 491,83	58 723,83	48 987,78	228 791,69
CO	112 978,78	86 564,78	84 863,95	85 037,62	369 445,13
CW	54 448,75	40 987,95	43 224,33	38 998,48	177 659,51
Energia elektryczna	10 895,88	8 371,68	8 325,12	8 144,88	35 737,56
Fundusz Remontowy	124 572,75	94 293,36	93 930,48	93 514,68	406 311,27
Razem Przychody roku	585 297,43	419 545,71	448 686,78	425 714,80	1 879 244,72
Eksploatacja	128 109,63	85 368,33	85 482,22	82 579,50	381 539,67
Utrzymanie czystości	27 739,44	21 313,24	21 198,44	20 735,92	90 987,04
Naprawy i konserwacje	18 547,06	11 821,39	15 787,12	11 361,27	57 516,84
Podatek od nieruchomości	6 741,72	3 161,19	2 869,06	3 556,20	16 328,17
Wieczyste użytkow. gruntów	34 346,49	12 038,42	11 843,06	12 027,35	70 255,32
Ochrona	43 577,20	27 080,18	26 856,66	27 213,38	124 727,42
Wywóz nieczyst.	16 146,00	9 684,00	11 514,00	10 191,00	47 535,00
ZW i kanalizacja	94 204,14	53 130,94	62 440,01	51 130,44	260 905,53
CO	112 978,78	86 564,78	84 863,95	85 037,62	369 445,13
CW	54 448,75	40 987,95	43 224,33	38 998,48	177 659,51
Energia elektryczna	3 716,42	3 218,71	4 369,05	3 551,06	14 855,24
Fundusz Remontowy	124 572,75	94 293,36	93 930,48	93 514,68	406 311,27
Razem Koszty roku	665 128,38	448 662,49	464 378,38	439 896,90	2 018 066,14
Eksploatacja	-64 752,95	-45 380,90	-23 630,87	-24 456,50	-158 221,21
Utrzymanie czystości	3 314,04	2 545,76	2 528,32	2 477,00	10 865,12
Naprawy i konserwacje	-23,26	2 411,69	-1 633,96	2 485,65	3 240,12
Podatek od nieruchomości	-748,80	418,29	241,10	-1 096,40	-1 185,81
Wieczyste użytkow. gruntów	-4 646,35	6 558,70	4 524,58	2 274,37	8 711,30
Ochrona	3 462,80	1 815,82	2 039,34	1 682,62	9 000,58
Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	-23 615,89	-2 639,11	-3 716,18	-2 142,66	-32 113,84
CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	7 179,46	5 152,97	3 956,07	4 593,82	20 882,32
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik 2016 r.	-79 830,95	-29 116,78	-15 691,60	-14 182,10	-138 821,42
Wyniki na dn. 31.12.2016 r. narastająco	4 452,13	43 244,97	30 629,17	36 331,48	114 657,76

Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2016r. zbiorczo – garaże (w złotych).

Wyszczególnienie	GARAŻE 52	GARAŻE 54	GARAŻE 56	GARAŻE 58	GARAŻE 52-58
A pow. użytkowa m2	364,50	253,60	258,60	240,50	1 117,20
C liczba lokali	21	15	15	14	65,00
Razem BO	4 953,90	5 124,37	3 250,54	8 809,04	22 137,85
Eksploatacja	5 088,38	2 932,01	4 635,62	4 126,96	16 782,97
Utrzymanie czystości	2 493,60	1 734,96	1 769,16	1 645,32	7 643,04
Naprawy i konserwacje	1 486,56	1 034,40	1 054,80	981,00	4 556,76
Podatek od nieruchomości	480,96	289,44	250,32	186,36	1 207,08
Wieczyste użytkow. gruntów	2 448,84	1 490,40	1 421,64	1 063,56	6 424,44
Ochrona	7 056,00	5 040,00	5 040,00	4 704,00	21 840,00
CO	4 535,43	3 146,69	3 162,69	3 013,17	13 857,98
Energia elektryczna	874,80	608,64	620,64	577,20	2 681,28
Razem Przychody roku	24 464,57	16 276,54	17 954,87	16 297,57	74 993,55
Eksploatacja	9 390,83	5 621,39	5 776,03	5 297,29	26 085,53
Utrzymanie czystości	2 227,20	1 549,56	1 580,10	1 469,40	6 826,26
Naprawy i konserwacje	1 591,70	937,20	1 254,57	843,16	4 626,63
Podatek od nieruchomości	539,27	237,81	230,94	281,31	1 289,33
Wieczyste użytkow. gruntów	2 840,98	905,74	953,27	954,36	5 654,35
Ochrona	6 536,60	4 357,69	4 059,75	3 127,99	18 082,03
CO	4 535,43	3 146,69	3 162,69	3 013,17	13 857,98
Energia elektryczna	298,40	233,99	325,66	251,69	1 109,74
Razem Koszty roku	27 960,41	16 990,07	17 343,01	15 238,37	77 531,85
Eksploatacja	-4 302,45	-2 689,38	-1 140,41	-1 170,33	-9 302,56
Utrzymanie czystości	266,40	185,40	189,06	175,92	816,78
Naprawy i konserwacje	-105,14	97,20	-199,77	137,84	-69,87
Podatek od nieruchomości	-58,31	51,63	19,38	-94,95	-82,25
Wieczyste użytkow. gruntów	-392,14	584,66	468,37	109,20	770,09
Ochrona	519,40	682,31	980,25	1 576,01	3 757,97
CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	576,40	374,65	294,98	325,51	1 571,54
Wynik 2016 r.	-3 495,84	-713,53	611,86	1 059,20	-2 538,30
Wyniki na dn. 31.12.2016 r. narastająco	1 458,06	4 410,84	3 862,40	9 868,24	19 599,55

Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2016r. zbiorczo – lokale użytkowe (w złotych).

Wyszczególnienie	LU 52	LU 54	LU 58	LU 52-58
A pow. użytkowa m2	38,90		76,70	115,60
C liczba lokali	1		1	2
Razem BO	-45,07	0,00	1 921,88	1 876,81
Eksploatacja	555,10		1 395,84	1 950,94
Utrzymanie czystości	266,04		524,64	790,68

Naprawy i konserwacje	158,49		312,96	471,45
Podatek od nieruchomości	1 139,04		2 245,80	3 384,84
Wieczyste użytkow. gruntów	261,48		515,40	776,88
Ochrona	672,00		672,00	1 344,00
Wywóz nieczyst.	360,00	720,00	360,00	1 440,00
ZW i kanalizacja	1 207,70		579,92	1 787,62
CO	968,06		1 921,92	2 889,98
CW	173,88		39,32	213,20
Energia elektryczna	1 379,85		184,08	1 563,93
Razem Przychody roku	7 141,64	720,00	8 751,88	16 613,52
Eksploracja	1 002,19		1 689,40	2 691,59
Utrzymanie czystości	237,72		468,62	706,34
Naprawy i konserwacje	158,83		256,47	415,30
Podatek od nieruchomości	352,01		684,49	1 036,50
Wieczyste użytkow. gruntów	303,23		360,24	663,47
Ochrona	622,54		625,61	1 248,15
Wywóz nieczyst.	360,00	720,00	360,00	1 440,00
ZW i kanalizacja	561,38		171,78	733,16
CO	968,06		1 921,92	2 889,98
CW	173,88		39,32	213,20
Energia elektryczna	31,84		80,24	112,08
Razem Koszty roku	4 771,68	720,00	6 658,09	12 149,77
Eksploracja	-447,09	0,00	-293,56	-740,65
Utrzymanie czystości	28,32	0,00	56,02	84,34
Naprawy i konserwacje	-0,34	0,00	56,49	56,15
Podatek od nieruchomości	787,03	0,00	1 561,31	2 348,34
Wieczyste użytkow. gruntów	-41,75	0,00	155,16	113,41
Ochrona	49,46	0,00	46,39	95,85
Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	646,32	0,00	408,14	1 054,46
CO	0,00	0,00	0,00	0,00
CW	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	1 348,01	0,00	103,84	1 451,85
Wyniki na dn. 31.12.2016 r.	2 369,96	0,00	2 093,79	4 463,75
Wyniki na dn. 31.12.2016 r. narastająco	2 324,89	0,00	4 015,67	6 340,56

Koszty utrzymania mienia wspólnego na dzień 31.12.2016 r. (w złotych).

	Koszty
Wieczyste użytkowanie	5 299,80
Podatek od nieruchomości	492,00
Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp)	5 404,68
Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy)- plac zabaw	415,74
Piasek do piaskownicy	924,00
Konserwacja i naprawy placu zabaw	332,10
Montaż i wyposażenie placu zabaw(bujak, huśtawka wraz z obrzeżami, trenażer)	7 656,23
Konserwacja pozostałego mienia wspólnego (furtki, bramy, drogi) - poprowadzenie przewodów elektrycznych	9 028,88
Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2016 r.	29 553,43

Koszty części wspólnych oprócz podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego rozliczane są w pozycjach: „eksploatacja” i „naprawy i przeglądy”

Koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów . Analiza porównawcza

za lata 2012 – 2016 (w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2012	Koszty 2013	Koszty 2014	Koszty 2015	Koszty 2016
1	Eksploatacja podstawowa	318 451,76	302 416,91	347 940,30	339 679,83	382 197,45
2	Podatek od nieruchomości	18 840,00	18 852,00	18 407,00	18 218,00	19 146,00
2	Wieczyste użytkowanie	76 497,82	74 436,00	54 636,00	65 132,26	81 879,92
3	Energia elektryczna	30 036,24	30 353,90	16 637,83	21 070,07	26 835,62
4	Naprawy i przeglądy	49 259,90	44 604,98	62 056,91	98 642,66	74 120,77
5	Utrzymanie czystości i odśnieżanie dachów	90 418,97	90 309,67	98 519,64	98 519,64	98 519,64
6	Wywóz nieczystości	56 124,17	43 424,28	47 925,00	47 265,00	48 975,00
7	Ochrona	143 664,00	143 900,16	143 664,00	143 664,00	144 057,60
	RAZEM KOSZTY	783 292,86	741 905,22	789 786,68	832 191,46	875 732,00

W roku 2016 zaobserwowano wzrost kosztów działalności GZM (z wyłączeniem mediów) o 5,23 % w porównaniu do roku 2015.

Wzrost kosztów w roku 2016 spowodowany był:

1. Wymianą wodomierzy z odczytem radiowym – koszt wymiany i montaż wodomierzy w całych zasobach to kwota 47 861,28zł
2. Doprowadzeniem instalacji oraz wykonaniem pomieszczenia WC dla ochrony w budynku Perkuna 52:
 - koszty poniesione przez SM Perkun to kwota – 2 106,20zł
 - koszty poniesione przez firmę Sigma – 3 240zł
3. Zwiększeniem opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu na kwotę 12 344,24 zł
4. Kosztami przygotowania budynku Perkuna 52 do odrębnej własności na kwotę 15 395,65 zł
5. Zwiększeniem nakładu środków na utrzymanie bieżące nieruchomości, w których przeważały koszty napraw i przeglądów m.in.:
 - wykonanie i zamontowanie kraty przy stacji Trafo to kwota 2 409,88 zł
 - naprawa gładzi okiennych w budynku Perkuna 52 to kwota 5 082,75zł
 - wykonanie i zamocowanie nakryw na murki Perkuna 52 to kwota 2 626,71 zł
 - wykonanie ogrodzenia Perkuna 56 to kwota 4 674,00 zł

VI. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2016 rok.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych na podstawie składanych ofert lub w drodze organizowanych przetargów.

W tabeli poniżej przedstawiono stan środków Funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 roku, pozostających do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczanymi z podziałem na poszczególne nieruchomości (w złotych).

Lp.	FUNDUSZ REMONOWY	Razem	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Mienie wspólne
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2016r.	38 309,98	-214 859,99	62 394,60	9 895,58	192 643,17	-11 763,38
2.	Naliczenia od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.	406 311,27	124 572,75	94 293,36	93 930,48	93 514,68	0,00
3. (1+2)	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM	444 621,25	-90 287,24	156 687,96	103 826,06	286 157,85	-11 763,38
4	Prace dekarские - obróbki blacharskie	2 585,07				2 585,07	
5	Remont murów przy garażach wraz z iniekcją , naprawa kanałów odpływowych, remont donic i wiatrolapów, wykonanie opaski przyścienniej	188 761,14	38 592,02		107 744,46	27 273,30	15 151,36
6	Remont balkonów	26 788,11				26 788,11	
7	Wymiana zaworów podpionowych c.d oraz przeniesienie zaworów podpionowych z garaży	9 974,88		2 974,32	3 287,52	3 713,04	
8	Nadzór inwestorski	8 879,00	1 766,27		4 260,53	2 261,30	590,90
9	Rezerwa na prace nieprzewidziane	6 555,00	4 287,00	2 268,00			
10 (4+9)	Łączne wydatki na 31.12.2016 r.	243 543,20	44 645,29	5 242,32	115 292,51	62 620,82	15 742,26
11 (3-10)	Saldo na dzień 31.12.2016r	201 078,05	-134 932,53	151 445,64	-11 466,45	223 537,03	-27 505,64
12	Nadwyżka bilansowa za 2015 r. zgodna z Uchwałą Nr 6/2016 WZ z dnia 23.06.2016	34 000,00	10 424,19	7 890,45	7 860,08	7 825,28	0,00
13	Korekta błędów z lat ubiegłych	0,00	7 252,70	-14 312,07	3 511,26	3 548,11	0,00
14	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 r.	235 078,05	-117 255,64	145 024,02	-95,11	234 910,42	-27 505,64

W 2016r. działania związane z wykorzystaniem funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKUN” koncentrowały się na doprowadzeniu stanu technicznego budynków wraz z terenem wspólnym do stanu zgodnego z zaleceniami zawartymi w Przeglądzie Rocznym Ogólnobudowlanym z roku 2015.

Prace wykonane na budynku Perkuna 52

- remont wiatrolapu klatka I, II, III, IV (odcięcie podciągania wilgoci, naprawa dylatacji) – prace wykonane w 2015r. a zapłacone 2016r.

Prace rozliczone w eksploatacji:

- naprawa glifów okiennych – prace wykonane w 2015r. a zapłacone w 2016r.
- odcięcie podciągania wilgoci przez wykonanie iniekcji w wiatrolapach
- wymiana zaworów w węźle CO
- wymiana wodomierzy

Prace wykonane na budynku Perkuna 54

- wymiana zaworów podpionowych
- montaż zaworu odcinającego zw w budynku

Prace rozliczone w eksploatacji:

- uzupełnienie w rurach spustowych rusztów żeliwnych przy rewizjach
- wymiana wodomierzy

Prace wykonane na budynku Perkuna 56

- remont przyziemia budynku (wykonanie opaski wokół budynku, malowanie barierok, remont donic, wykonanie pokrycia murków, remont kanałów odpływowych, remont ścian przyziemia)
- wymiana zaworów podpionowych
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych

- wykonanie instalacji kanalizacji i montaż zlewu zewnętrznego kl II
- wymiana wodomierzy
- wykonanie kraty na wózki kl. I
- wykonanie drewnianego ogrodzenia od strony ogródka

Prace wykonane na budynku Perkuna 58

- Remont przyziemia budynku (remont kanałów odpływowych, remont ścian przyziemia)
- wymiana zaworów podpionowych
- prace dekarские : miejscowa naprawa pokrycia dachu kl. I
- remont pionu balkonów klatka III

Prace rozliczone w eksploatacji:

- naprawa glifów okiennych
- uzupełnienie w rurach spustowych rusztów żeliwnych przy rewizjach
- wymiana wodomierzy

Konserwacja części wspólnych :

- wykonanie kraty przy Trafo na materiały do utrzymania zieleni
- oczyszczenie, naprawa i zabezpieczenie przed korozją furtek Polsat i Norauto oraz przeprowadzenie przewodu elektrycznego do furki Polsat
- pomiary rezystencji, naprawa oświetlenia zewnętrznego
- naprawa i konserwacja drzwiczek rewizyjnych przy lampach ulicznych, przyspawanie zawiasów

Konserwacja bieżąca

- Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na częściach wspólnych
- Interwencje , usuwanie awarii i zakłóceń pracy instalacji c.o. , c.w. , instalacji gazowej wraz z urządzeniami stanowiącymi część wspólną, instalacji kanalizacji, instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze studzienkami oraz bieżący nadzór nad właściwą pracą instalacji
- Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją
- Konserwacja i naprawy furtek wraz z samozamykaczami
- Utrzymanie zieleni na terenie osiedla

W trakcie roku 2016 rozpoczęto zbieranie ofert na remont bramy wjazdowej nr 1 przy ochronie oraz modernizację bramy wjazdowej nr 2 w której została wykorzystana pojemność pamięci i w chwili obecnej nie ma już możliwości dogrania następnych pilotów.

Przekroczone koszty na funduszu remontowym nieruchomości Perkuna 52 pokryte zostaną z naliczeń roku 2017.

Sprawozdanie Finansowe za 2016 rok, wykazuje na dzień 31.12.2016 roku wynik dodatni na Funduszu Remontowym w wysokości 235 078,05 zł.

VII. UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2016 roku została podtrzymana i kontynuowana polisa ubezpieczeniowa z PZU. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 10 405,00 zł.

VIII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2016 r. wynosi **196 722,16 zł.** (wzrost zaległości o 0,98 % w stosunku do 31.12.2015 r).

Poniższa tabela prezentuje stan zaległości w latach 2012-2016 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Roczny wymiar opłat	1 979 044,01	2 198 537,68	2 049 744,88	1 989 359,56	2008026,39
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	232 130,21	282 427,22	241 526,40	183 178,58	196 722,16
3.	Poz. 2 do 1 w %	11,73	12,85	11,78	9,2	9,8
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	107	164	88	111	169
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	8	1	6	2	1

Zaległości na budynki na dzień 31.12.2016r. (w złotych)

PERKUNA 52			PERKUNA 54			PERKUNA 56			PERKUNA 58			RAZEM		
ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa
od 0 do 1	39	4 434,03	od 0 do 1	32	9 501,94	od 0 do 1	29	7 870,31	od 0 do 1	28	5 755,52	od 0 do 1	128	27 561,80
od 1 do 2	6	5 166,44	od 1 do 2	4	2 940,71	od 1 do 2	5	4 770,94	od 1 do 2	5	6 718,18	od 1 do 2	20	19 596,27
od 2 do 3	1	2 352,35	od 2 do 3	1	6 639,68	od 2 do 3	1	1 841,94	od 2 do 3	3	9 464,46	od 2 do 3	6	20 298,43
od 3 do 4	2	1 126,34	od 3 do 4			od 3 do 4	2	7 811,63	od 3 do 4	2	4 877,73	od 3 do 4	6	13 815,70
od 4 do 5	1	4 069,79	od 4 do 5			od 4 do 5	1	1 636,95	od 4 do 5	1	5 143,95	od 4 do 5	3	10 850,69
od 5 do 6			od 5 do 6			od 5 do 6			od 5 do 6			od 5 do 6	0	0,00
od 6 do 12	1	2 185,80	od 6 do 12			od 6 do 12	2	3 615,71	od 6 do 12	1	1 020,63	od 6 do 12	4	6 822,14
od 12 do 24			od 12 do 24	1	29 153,09	od 12 do 24	1	12 924,97	od 12 do 24			od 12 do 24	2	42 078,06
od 24 do 36			od 24 do 36			od 24 do 36			od 24 do 36			od 24 do 36	0	0,00
powyżej 36			powyżej 36			powyżej 36			powyżej 36			powyżej 36	0	0,00
sprawy sądowe			sprawy sądowe	1	51 347,82	sprawy sądowe	2	4 351,25	sprawy sądowe			sprawy sądowe	3	55 699,07
RAZEM	50	19 334,75	RAZEM	39	99 583,24	RAZEM	43	44 823,70	RAZEM	40	32 980,47	RAZEM	172	196 722,16

Wzrost zadłużenia spowodowany był głównie wyższymi kosztami za media: centralne ogrzewanie i podgrzew zimnej wody w stosunku do roku poprzedniego:

- centralne ogrzewanie wzrost kosztów o 63 647,85 zł
- podgrzew zimnej wody wzrost kosztów o 11 907,57zł

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości **9 014,33 zł.**

Windykacja należności w SM „Perkun” prowadzona jest w trybie :

- a) postępowań przedsądowych – wezwania do zapłaty, rozmowy, raty, ugody,
- b) postępowań sądowych – występowanie na drogę sądową - nakaz zapłaty
- c) postępowań przed komorniczych – wezwania informujące o posiadaniu nakazu zapłaty, propozycje spotkań celem ustalenia spłaty w ratach,
- d) postępowań komorniczych - przekazanie sprawy do egzekucji z ruchomości i nieruchomości dłużnika.

W celu zmniejszenia zadłużenia przeprowadzane są następujące czynności:

- a) wysyłane są do mieszkańców informacje o saldach (stan konta opłat za lokal),
- b) na klatkach schodowych umieszczane są informacje o zadłużeniach,
- c) wysyłane są wezwania do zapłaty zaległości,
- d) przeprowadzane są bezpośrednie rozmowy z dłużnikami mające na celu uzgodnienie spłaty zaległości - indywidualne rozpatrywanie spraw i analiza możliwości spłaty,
- e) we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywane są materiały niezbędne do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko dłużnikowi, oraz pozostałym osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Składanie pozwu poprzedza wysłanie wezwania do zapłaty oraz informacja o przekazaniu sprawy na drogę postępowania sądowego,
- f) w związku z podpisaną umową z Krajowym Rejestrem Długów osoby, które zalegają z opłatami, informowane są o możliwości wpisania ich do rejestru dłużników KRD.

Zarząd w uzasadnionych przypadkach odstępował od naliczania odsetek.

IX. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 872 855,38 zł.

Spółdzielnia w 2016 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 138 821,42 zł. Ujemny wynik na działalności GZM w 2016 r. oznacza, że właściciele lokali mieli obniżony wymiar opłat lokalowych w związku z podziałem na nieruchomości nadwyżek GZM z lat ubiegłych.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 11 409,51 zł z przeznaczeniem na zwiększenie funduszu zasobowego.

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wszystkie płatności wobec dostawców mediów oraz budżetu Państwa, nie jest obciążona odsetkami ani kredytami. Spółdzielnia posiada płynność finansową, pełną zdolność do wywiązywania się z zobowiązań w momencie ich wymagalności, należności i stan środków pieniężnych przekracza zobowiązania.

Środki pieniężne - stan na 31.12.2016r. (w złotych)

1.	Środki pieniężne w banku w tym:	751 374,93
a)	Rachunek bieżący	751 374,93
b)	Lokata krótkoterminowa	0,00
	Ogółem stan środków pieniężnych	751 374,93

Spółdzielnia uzyskała w 2016r. przychód finansowy w wysokości **5 979,38 zł. z tytułu odsetek bankowych.**

Szczegółowe wyjaśnienia w sprawozdaniu finansowym.

X. PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE I USTALENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

W 2016 roku Spółdzielnia kontynuowała proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2016 roku zrealizowano 1 wniosek. Proces przenoszenia lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w odrębną własność wraz z ułamkowym udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu trwa nadal w miarę napływających wniosków.

Zestawienie lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2016

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58	
	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
2009	0,00	0,00	357,80	18,10	1 112,70	68,90	832,90	37,30
2012	0,00	0,00	114,30	0,00	0,00	0,00	486,60	35,10
2013	0,00	0,00	202,40	0,00	0,00	0,00	0,00	16,10
2014	0,00	0,00	101,90	16,10	0,00	0,00	56,70	0,00
2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,70	0,00
2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,40	16,10
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2016	0,00	0,00	776,40	34,20	1 112,70	68,90	1 535,30	104,60
całkowita powierzchnia lokali	4 539,95	364,50	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	3 393,70	240,50
wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali	0,00%	0,00%	22,26%	13,49%	32,08%	26,64%	45,24%	43,49%

XI. USTANAWIANIE PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W BUDYNKU NR 52.

Spółdzielnia zleciła przygotowanie inwentaryzacji budynku nr 52 położonego przy ul. Perkuna w Warszawie. Inwentaryzacja została zlecona w celu określenia powierzchni użytkowej lokali wraz z przynależnościami oraz określenia związanego z tymi lokalami udziału w nieruchomości wspólnej (budynku, gruntu). Wcześniej Spółdzielnia otrzymała negatywną odpowiedź od Miasta Stołecznego Warszawy w zakresie ewentualnego podziału działki ewidencyjnej nr 42/4, na której znajduje się plac zabaw. Na skutek silnych nalegań Spółdzielni Miasto Stołeczne Warszawa warunkowo zgodziło się na podział działki, jeżeli wcześniej wszyscy mieszkańcy Spółdzielni (osoby posiadające prawo do lokalu) zgodą się uczestniczyć w kosztach utrzymania wydzielonej działki. Wydzielona działka miała obejmować plac zabaw oraz część terenów zielonych. Spółdzielnia rozpoczęła informowanie mieszkańców o propozycji miasta i zaczęła zbierać opinie w tej sprawie. Niestety większość mieszkańców nie wyraziło zgody na uczestniczenie w kosztach utrzymania placu zabaw lub odmówiło zajęcia jakiegokolwiek stanowiska, co dla Spółdzielni było jednoznaczne z odmówieniem ponoszenia kosztów. W tej sytuacji Spółdzielnia w zakres nieruchomości wspólnej budynku nr 52 zaliczyła część terenów zielonych i część placu zabaw. (bez działki 41/6). Spółdzielnia rozpoczęła procedurę przyjmowania uchwały zarządu w sprawie określenia przedmiotu prawa odrębnej własności lokali. Projekt uchwały został opracowany i przedstawiony mieszkańcom budynku nr 52. Pod koniec procedury uchwalania wskazanej uchwały do Spółdzielni zgłosił się właściciel, który użytkuje dodatkowo poddasze. Okazało się, że lokal został rozbudowany o poddasze o 10,13 m². Zmiana powierzchni lokalu wpływa na wysokość udziałów wszystkich lokali, jakie będą posiadać w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia została zmuszona do ponownego przeprowadzenia inwentaryzacji budynku i rozpoczęcia od nowa całej procedury przyjmowania uchwały w sprawie określenia przedmiotu prawa odrębnej własności lokali.

XII. PRZEBUDOWA UL. PERKUNA NA WNIOSEK ATRIUM.

W dniu 29 września 2015 r. wpłynął wniosek Atrium Promenada 2 sp. z o.o. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie ul. Perkuna od strony centrum handlowego Promenada. Przebudowa polega na stworzeniu skrzyżowania i połączenia ul. Perkuna z ul. Ostrobramską. Planowana inwestycja związana jest z rozbudową całego centrum handlowego. Spółdzielnia w dniu 12 września 2016 r. złożyła pismo, w którym zajęła stanowisko odnośnie złożonego wniosku wnosząc o jego nieuwzględnienie. Zdaniem Spółdzielni ul. Perkuna mimo, że jest drogą publiczną ma charakter lokalny, polegający na pełnieniu funkcji drogi osiedlowej nieprzystosowanej do natężonego ruchu związanego z obsługą centrum handlowego. Osobną sprawą, która dla Spółdzielni ma bardzo duże znaczenie jest zbyt mała ilość miejsc postojowych zarówno na terenie Spółdzielni jak i przy ul. Perkuna. Jednocześnie planowana rozbudowa spowoduje, że ilość miejsc przypadających na jednego mieszkańca Spółdzielni zmniejszy się, bo osoby korzystające z centrum handlowego będą parkować samochody na ul. Perkuna. Spółdzielnia wskazała, że ul. Perkuna powstała ze środków pobranych od mieszkańców osiedla Perkun jeszcze za czasów administrowania tym terenem przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dom 82”. Wnioskodawca spółka Atrium Promenada 2 sp. z o.o. (po przekształceniu spółka Atrium Poland 1 sp. z o.o. 2 sp. k.) zmienił swój wniosek, aby dostosować inwestycję do projektu planu miejscowego obejmującego rejon ul. Perkuna. Urząd Dzielnicy Praga-Południe Wydział Architektury i Budownictwa wydał Decyzję nr 11/WZ/PPd/2017 o warunkach zabudowy z dnia 3 marca 2017 r., którą wniosek Atrium uwzględnił. Spółdzielnia w dniu 31 marca 2017 r. złożyła odwołanie od decyzji w przedmiocie warunków zabudowy. W odwołaniu wskazała przytoczone już argumenty oraz dodatkowo podniosła, że w trakcie toczącego się postępowania została pozbawiona możliwości pełnego udziału w sprawie z powodu częściowego pominięcia jej pełnomocnika, który nie otrzymał całej korespondencji. Na chwilę obecną Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie jeszcze nie rozpatrzyło odwołania Spółdzielni.

XIII. BUDOWA ŁADOWISKA NA BUDYNKU POLSATU.

W dniu 31 marca 2010 r. wnioskodawca Inwestycje Polskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie lądowiska helikopterów w ramach przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu istniejącego pomostu technicznego na budynku biurowym do startów i lądowań śmigłowców na działce ewidencyjnej nr 36/6 przy ul. Ostrobramskiej 77. Prezydent m.st. Warszawy po przeprowadzonym postępowaniu wydał w dniu 17 kwietnia 2012 r. decyzję, na podstawie której określił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia. Spółdzielnia w dniu 27 kwietnia 2012 r. wniosła odwołanie od tej decyzji. Decyzja organu I instancji została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 27 kwietnia 2012 r. W dniu 4 października 2012 r. Spółdzielnia wniosła skargę na decyzję Kolegium utrzymującą w mocy decyzję organu I instancji. Wyrokiem z dnia 25 marca 2013 r. (sygn. akt IV SA/Wa 2560/12) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Spółdzielni. W dniu 11 marca 2013 r. wniesiona została skarga kasacyjna od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wyrokiem z dnia 5 marca 2015 r. uchylono zaskarżony wyrok i zaskarżoną decyzję Kolegium. W dniu 22 czerwca 2015 r. Akta sprawy wraz z wyrokiem przekazano w dniu 24 czerwca 2015 r. do Kolegium. Kolegium w dniu 3 lipca 2015 r. przekazało akta do organu pierwszej instancji. Sprawa cały czas oczekuje na rozpoznanie.

Podsumowanie

Niniejsze sprawozdanie odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości, ilość członków Spółdzielni, oraz zdarzenia gospodarczo - finansowe w 2016 roku. Kolejny rok pokazuje niewielkie zainteresowanie w ustanawianiu praw odrębnych własności. Wyniki finansowe ujęte w sprawozdaniu potwierdzają prawidłowość funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią oraz jej dobrą i stabilną sytuację finansową. Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa środki finansowe na prace remontowe dbając o właściwy stan techniczny budynków. Zarząd zarządza zasobami Spółdzielni, kontynuując wyznaczone cele i program nakreślony przez Radę Nadzorczą. Celem nadrzędnym działających organów spółdzielczych jest dobro Członków Spółdzielni, utrzymywanie równego standardu nieruchomości pod względem technicznym jak i finansowym, poprzez podejmowanie wyważonych decyzji w planach rzeczowo - finansowych.

Dziękuję Członkom Rady Nadzorczej za dobrą współpracę, efektem której był kolejny rok zakończony dobrymi wynikami finansowymi.

Zarząd SM Perkun



Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PERKUN"
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(3)