

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

w Warszawie

za 2017 rok

I. WPROWADZENIE

Działalność Spółdzielni w 2017 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów przyjętych w rocznym planie gospodarczo – finansowym oraz planie remontów.

W sprawozdaniu Zarządu za 2017 rok zaprezentowano wyniki całorocznej działalności w Spółdzielni przy zachowaniu wytycznych kierunków działania i celów we współpracy z Radą Nadzorczą. Zarządzanie Spółdzielnią wspierane jest przez wynikające z przepisów prawa aktywne uczestnictwo Członków w podejmowaniu decyzji istotnych dla Spółdzielni.

W 2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Kodeksu postępowania cywilnego i Prawa spółdzielczego w formie ustawy z dnia 20.07.2017r. Podjęto działania zmierzające do wdrożenia przepisów prawa, przede wszystkim związanych z potwierdzeniem nabycia lub utraty członkostwa wynikających wprost z ustawy i tworzenia odpowiednich rejestrów. Jednocześnie rozpoczęto prace nad dostosowaniem do nowych przepisów Statutu Spółdzielni.

Działalność Zarządu w 2017 roku ukierunkowana była przede wszystkim na:

- pełną realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- właściwe zarządzanie nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania,
- systematyczne prowadzenie remontów budynków
- stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, podgrzewu wody i centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach,
- utrzymanie terenów zielonych w należytym stanie,
- zapewnienie wywozu odpadów komunalnych,
- troska o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,
- prowadzenie przedsięwzięć organizacyjno- prawnych związanych z windykacją należności Spółdzielni,
- dążenie do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami,
- systematyczne polepszanie organizacji i jakości obsługi interesantów

Zarząd kierował działalnością Spółdzielni w oparciu o Statut i regulaminy oraz obowiązujące przepisy i normy prawne oraz uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

Powyższe zadania Zarząd Spółdzielni realizował przy pomocy współpracujących osób i firm zewnętrznych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku spowodowała, że z tym dniem, na mocy ustawy, uzyskali członkostwo wszyscy posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz ich współmałżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje wspólnie. Uzyskanie członkostwa nie wiąże się z wpłatą udziału i wpisowego. Na dzień 31.12.2017r. fundusz udziałowy wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisy wynosiły 52 073,95 zł.

Według stanu na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia zrzeszała 247 członków w tym;

Perkuna 52 – 97 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 54 członków

Perkuna 58 – 40 członków

Łącznie wyodrębniono 43 lokale w całych zasobach Spółdzielni w tym 26 z członkostwem i 17 lokali bez członkostwa.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2017 roku nie wpłynął żaden wniosek.

Udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2017

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
2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00%	0,00%	22,26%	13,49%	32,08%	26,64%	45,24%	43,49%

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)
do powierzchni całkowitej lokali								
Udział Spółdzielni	100%	100%	77,74%	86,51%	67,92%	73,36%	54,76%	56,51%
Udział Spółdzielni	100%		78,34%		68,30%		54,88%	

Zmniejszenie udziału spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na właścicieli odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów, co przedstawiono w sprawozdaniu finansowym. Należy podkreślić, że przeniesienie własności lokali nie ma istotnego wpływu na sposób zarządzania, wyniki oraz perspektywy działalności i rozwoju.

III. ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 14 lutego 2011r:

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

Zarząd poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji podejmował decyzje w celu prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo – finansowych, w tym planu remontów oraz Uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podstawowe zadania związane z administrowaniem zasobami, to jest utrzymaniem ich w prawidłowym stanie oraz obsługą mieszkańców, realizowane są poprzez:

- Administratora Natalię Waśkiewicz - zatrudnioną na ¾ etatu od 18.07.2017r. na umowę o pracę.
- CityHome sp. z o.o. – Joanna Miziak oraz Andrzej Panecki, który pozostaje we współpracy z firmą CityHome.

Prowadzenie ksiąg rachunkowych - Anna Bartosiak na podstawie umowy zlecenia.

Obsługa prawna Spółdzielni w roku 2017 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.

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.

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM Perkun wyniosły 101 844,44 zł. W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 21 872,22 zł. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 1,98%.

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2017 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 202 lokali. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 123, 45 m², w tym:

• Lokale mieszkalne	14 890,65 m ²
• Lokale użytkowe	115,60 m ²
• Garaże	1 117,20 m ²

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

- 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**).
- pozostającej 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 wynosi 48 959,98 zł
 - podatek dochodowy od osób prawnych 8 858,00 zł
 - wynik netto wynosi 40 101,98 zł

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania, a więc działalności podstawowej w tym nieruchomości stanowiących lokale, mienie wspólne oraz części wspólne oraz ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W poniższym zestawieniu przedstawiono wynik GZM zbiorczo(w złotych):

Wyszczególnienie	Przychody 2017	Koszty 2017	Wynik 2017
Eksploatacja	263 231,06	402 724,68	-139 493,62
Utrzymanie czystości	110 285,88	98 519,64	11 766,24
Naprawy i konserwacje i przeglądy	65 785,44	57 244,86	8 540,58
Podatek od nieruchomości	20 917,36	18 564,00	2 353,36
Podatek od nieruchomości część wspólna	494,30	0,00	494,30
Wieczyste użytkowanie gruntów	81 830,68	75 675,48	6 155,20
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	1 290,18	0,00	1 290,18
Ochrona	156 912,00	155 294,79	1 617,21
Wywóz nieczystości	49 668,00	49 668,00	0,00
ZW i kanalizacja	222 100,87	222 100,87	0,00
CO	359 210,32	359 210,32	0,00
CW opłata stała	39 340,07	39 340,07	0,00
CW opłata zmienna	131 648,76	131 648,76	0,00
Energia elektryczna	38 696,28	14 015,74	24 680,54
Fundusz Remontowy	406 311,00	406 311,00	0,00
Razem Przychody	1 947 722,20	2 030 318,21	-82 596,01

Wyszczególnienie	Przychody 2017	Koszty 2017	Wynik 2017
Podatek dochodowy od osób prawnych z GZM		5,00	-5,00
Wynik GZM na 31.12.2017 r.	1 947 722,20	2 030 323,21	-82 601,01
Pożytki Spółdzielni	39 780,28	0,00	39 780,28
Przychody i koszty finansowe	8 721,80	47,71	8 674,09
Przychody i koszty operacyjne	6 763,47	6 262,86	500,61
Razem działalność gospodarcza SM	55 265,55	6 310,57	48 954,98
Podatek dochodowy od osób prawnych		8 853,00	-8 853,00
Nadwyżka z działalności gospodarczej SM w 2017 r. do podziału przez WZC			40 101,98

Koszty utrzymania mienia wspólnego na dzień 31.12.2017 r. (w złotych).

	Koszty
1 Wieczyste użytkowanie	5 299,80
2 Podatek od nieruchomości	492,00
3 Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	493,36
4 Piasek do piaskownicy	1 033,20
5 Konserwacja i naprawy placu zabaw	3 456,34
6 Montaż i wyposażenie siłowni - wioślarz	3 321,00
7 KOSZTY PLACU ZABAW (poz.1-6)	14 095,70
8 Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp)	5 920,28
9 Oświetlenie i ogrzewanie - Ochrona	3 321,20
10 Konserwacja pozostałego mienia wspólnego (furtki, bramy, drogi)	4 754,26
11 Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2017 r. (poz. 7-10)	28 091,44

Koszty części wspólnych rozliczane są w pozycjach: „eksploatacja” i „naprawy i przeglądy”.

Koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2016 – 2017 (w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2016	Koszty 2017
1	Eksploatacja podstawowa	382 197,45	360 247,70
2	Podatek od nieruchomości	19 146,00	19 056,00
2	Wieczyste użytkowanie	81 879,92	80 975,38
3	Energia elektryczna	26 835,62	26 170,85
4	Naprawy i przeglądy	74 120,77	61 019,68
5	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	98 519,64	99 591,43
6	Wywóz nieczystości	48 975,00	50 208,00
7	Ochrona	144 057,60	155 294,79
	RAZEM KOSZTY	875 732,00	852 563,83

W roku 2017 zaobserwowano spadek kosztów działalności GZM (z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego) o 2,65 % w porównaniu do roku 2016. Natomiast w pozycji ochrona wzrost kosztów spowodowany wprowadzeniem od 01 stycznia stawki minimalnej 13,00 zł brutto /godz. dla pracownika, czyli koszt dla firmy to kwota 16,30zł brutto/godz. W celu zachowania dyscypliny finansowej zmniejszono godziny pracy ochrony od stycznia do 32 godz./dobę od marca do 24 godz./dobę – jeden pracownik ochrony.

Szczegółowe zestawienia przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości przedstawiono w sprawozdaniu finansowym.

Koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2016-2017

		PERKUNA 52	PERKUNA 54	PERKUNA 56	PERKUNA 58	PERKUNA 52 – 58
I półrocze 2017 r.	Koszty w zł – cw zmienna	23 003,70	16 839,16	17 028,92	15 095,92	71 967,70
	Zużycie w m3	1 275,30	913,95	987,04	793,46	3 969,75
	Stawka rozliczeniowa zł/m3	18,0379	18,4246	17,2525	19,0254	
	Koszty w zł – cw stała	5 725,88	4 655,17	4 655,16	4 655,14	19 691,35
	Ilość lokali	71	43	43	44	201
	Stawka rozliczeniowa zł/ lokal	80,65	108,26	108,26	105,80	
II półrocze 2017 r.	Koszty w zł – cw zmienna	21 498,56	15 179,27	15 604,25	12 130,33	64 412,40
	Zużycie w m3	1 252,88	875,79	949,42	747,59	3 825,68
	Stawka rozliczeniowa zł/m3	17,1593	17,3321	16,4356	16,2259	
	Koszty w zł – cw stała	5 713,44	4 645,08	4 645,13	4 645,08	19 648,73
	Ilość lokali	71	43	43	44	201
	Stawka rozliczeniowa zł/ lokal	80,47	108,03	108,03	105,57	

Adres	Koszty cw w zł	
	2016	2017
Perkuna 52	53 137,87	55 941,58
Perkuna 54	39 909,64	41 318,68
Perkuna 56	42 102,19	41 933,46
Perkuna 58	38 242,17	36 526,47
RAZEM	173 391,87	175 720,19

Koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2016-2017

Rok	Nieruchomości	Powierzchnia do rozliczenia kosztów co (powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych +	Koszty co w zł	Miesięczna stawka rozliczeniowa za 1m2 powierzchni
-----	---------------	---	----------------	--

		połowa powierzchni garaży)		Lokale (zł/m ²)	Garaże (zł/m ²)
2016	Perkuna 52	4 761,10	112 206,45	1,9639	0,9820
	Perkuna 54	3 615,00	84 864,00	1,9563	0,9781
	Perkuna 56	3 610,80	82 942,63	1,9142	0,9571
	Perkuna 58	3 590,65	85 040,32	1,9737	0,9868
	RAZEM	15 577,55	365 053,40		
2017	Perkuna 52	4 761,10	115 206,78	2,0165	1,0082
	Perkuna 54	3 615,00	86 640,32	1,9972	0,9986
	Perkuna 56	3 610,80	88 333,76	2,0386	1,0193
	Perkuna 58	3 590,65	90 479,85	2,0999	1,0499
	RAZEM	15 577,55	380 660,71		

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2017 rok.

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

Spółdzielnia od 01.01.2017 r. zbiera środki na wymianę wodomierzy w 2021 roku. W 2017 roku zebrano kwotę 9 744,00 zł w tym:

Perkuna 52 – 3 472,00 zł,

Perkuna 54 – 2 128,00 zł,

Perkuna 56 – 2 156,00 zł,

Perkuna 58 – 1 988,00 zł.

Stan środków Funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastająco różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczonymi z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono w sprawozdaniu finansowym SM Perkun za 2017 r.

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2017 r. 235 077,78 zł

Naliczenia w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. 406 311,27 zł

Koszty remontów w 2017 r. 143 980,54 zł

Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2017 r. 497 408,51 zł

W 2017r. 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 2016.

Prace remontowe wykonane - Perkuna 52

- wymiana zaworów podpionowych – 4276,80 zł
- wymiana części instalacji ciepłej wody w węźle cieplnym – 1058,4 zł
- wymiana liczników w garażach – 3175,20 zł
- wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie rozdzielnic głównej, oświetlenia, PWP oraz instalacji wykrywania gazu –

2337,00 zł

Prace remontowe wykonane - Perkuna 54

- remont murów przy garażach, naprawa kanałów odpływowych – 23 975,98 zł
- naprawa uszkodzonej elewacji – 21 544,05 zł
- wymiana liczników elektrycznych w garażach – 2 268,00 zł
- nadzór inwestorski – 1 775,28zł
- wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie rozdzielnic głównej, oświetlenia, PWP oraz instalacji wykrywania gazu – 2 337,00 zł

Prace remontowe - Perkuna 56

- remont dwóch pionów balkonów kl. II – 39 460,00zł
- naprawa uszkodzonej elewacji tj. spękań i zacieków, uzupełnienie ubytków w tynkach – 7 390,28zł
- wymiana liczników elektrycznych w garażach – 2 268,00zł
- nadzór inwestorski – 1 848,22zł
- wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie rozdzielnic głównej, oświetlenia, PWP oraz instalacji wykrywania gazu – 2 337,00 zł

Prace remontowe - Perkuna 58

- prace dekarские - obróbki blacharskie – 7 506,00zł
- wymiana liczników elektrycznych w garażach – 2 116,80zł
- wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie rozdzielnic głównej, oświetlenia, PWP oraz instalacji wykrywania gazu – 2 337,00 zł

Prace remontowe - mienie wspólne:

- remont stróżówki ochrony – 1 291,50 zł,
- remont instalacji elektrycznej – 2 521,50 zł,
- montaż zasilania i naprawa bram – 4 402,50 zł,

Kosztami wykonanych prac zostały obciążone wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Cele długoterminowe

1. Modernizacja: oświetlenia i rozdzielnic elektrycznych.
2. Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego, czujników gazu.
3. Docieplenie/wykonanie elewacji - budynek Perkuna 58.
4. Opomiarowanie centralnego ogrzewania – całe zasoby.
5. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych.
6. Wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych (piwnice).
7. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków.
8. Remont ogrodzenia – część murowana.

Utrzymanie substancji mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym to nie tylko remonty zasobów, ale też właściwa eksploatacja mieszkań oraz bieżąca konserwacja zasobów.

W 2017r. wykonano obowiązkowe przeglądy budynków i instalacji w lokalach wynikających z prawa budowlanego oraz prace związane z konserwacjami urządzeń i instalacji w nieruchomościach.

Konserwacja bieżąca to :

- a) Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na częściach wspólnych,
- b) 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,
- c) Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją,
- d) Konserwacja i naprawy furtek wraz z samozamykaczami,
- e) Utrzymanie zieleni na terenie osiedla,

VI. UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2017 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 10 835,00 zł.

VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2017 r. wynosi **238 912,01 zł.** (wzrost zaległości o 21,45 % w stosunku do 31.12.2016 r).

Poniższa tabela prezentuje stan zaległości w latach 2014-2017 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
1.	Roczny wymiar opłat	1 989 359,56	2 008 026,39	1 987 502,48
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	183 178,58	196 722,16	238 912,01
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,2	9,8	12,02
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	111	169	166
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	1	1

Zaległości na budynki na dzień 31.12.2017r. (w złotych)

PERKUNA 52			PERKUNA 54			PERKUNA 56			PERKUNA 58			PERKUNA 52 - 58		
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	42	5 644,55	od 0 do 1	22	3 233,58	od 0 do 1	29	6 912,78	od 0 do 1	22	4 150,78	od 0 do 1	115	19 941,69

PERKUNA 52			PERKUNA 54			PERKUNA 56			PERKUNA 58			PERKUNA 52 - 58		
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 1 do 2	4	6 165,58	od 1 do 2	5	4 514,19	od 1 do 2	6	5 014,53	od 1 do 2	4	2 451,96	od 1 do 2	19	18 146,26
od 2 do 3	3	6 126,07	od 2 do 3	2	2 048,57	stne dla	2	2 704,62	od 2 do 3	3	5 510,73	od 2 do 3	10	16 389,99
od 3 do 4	1	2 307,00	od 3 do 4	0	0,00	od 3 do 4	1	3 814,62	od 3 do 4	4	9 859,45	od 3 do 4	6	15 981,07
od 4 do 5	1	2 468,23	od 4 do 5	0	0,00	od 4 do 5	1	5 330,63	od 4 do 5	0	0,00	od 4 do 5	2	7 798,86
od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	0	0,00
od 6 do 12	1	1 121,14	od 6 do 12	1	10 229,97	od 6 do 12	2	17 096,85	od 6 do 12	4	16 579,21	od 6 do 12	8	45 027,17
od 12 do 24	0	0,00	od 12 do 24	0	0,00	od 12 do 24	1	14 728,94	od 12 do 24	0	0,00	od 12 do 24	1	14 728,94
od 24 do 36	0	0,00	od 24 do 36	1	44 905,57	od 24 do 36	1	3 105,57	od 24 do 36	0	0,00	od 24 do 36	2	48 011,14
powyżej 36	0	0,00	powyżej 36	0	0,00	powyżej 36	0	0,00	powyżej 36	0	0,00	powyżej 36	0	0,00
sprawy sądowe	0	0,00	sprawy sądowe	1	51 347,82	sprawy sądowe	2	1 539,07	sprawy sądowe	0	0,00	sprawy sądowe	3	52 886,89
RAZEM	52	23 832,57	RAZEM	32	116 279,70	RAZEM	45	60 247,61	RAZEM	37	38 552,13	RAZEM	166	238 912,01

W ramach windykacji w/w należności w 2017 roku prowadzono wielokierunkowe działania zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Polegały one głównie na prowadzeniu rozmów z dłużnikami. Konsekwencją rozmów było zawieranie porozumień dotyczących spłaty zadłużenia. W szczególnie wyjątkowych sytuacjach zaległości rozkładano na kilka rat. W przypadku długotrwałego uchylania się od regulowania zobowiązań wysyłano wezwania do zapłaty. W 2017 roku Spółdzielnia zapłaciła 1 554,47 zł kosztów sądowych i komorniczych oraz 2 000,00 zł zaliczek na opinię biegłego sądowego.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości **1 992,08 zł**.

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

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

W celu zmniejszenia zadłużenia przeprowadzane są następujące czynności:

- 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.

Zestawienie spraw sądowych za 2017r:

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. W wykonaniu zobowiązania Sądu w dniu 20 stycznia 2017 r. do Sądu wysłano potwierdzenie uiszczenia zaliczki. W dniu 23 marca 2017 r. do pozwanych wysłano wezwanie do uiszczenia odsetek ustawowych w kwocie 786,22 zł zasądzonych wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny - Odwoławczy z dnia 12 maja 2016 r., sygn. IV Ca 556/15. Pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. ponownie wezwano pozwanych do uiszczenia ww. kwoty pod rygorem wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W dniu 10 kwietnia 2017 r. doręczono odpis opinii biegłego, do której Spółdzielnia złożyła swoje uwagi, jednak co do zasady jej nie zakwestionowała. Pozwani zakwestionowali sporządzoną opinię. Na ich wniosek sąd wezwał biegłego na rozprawę. Biegły złożył ustne wyjaśnienia. Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, a Sąd przychylił się do tego wniosku. W sprawie sporządzono nową opinię, która również okazała się korzystna dla Spółdzielni. Spółdzielnia pracowała z biegłą kilka dni, aby wyjaśnić wszystkie wątpliwości. Pozwany złożył swoje uwagi do tej opinii, które w większości pokrywają się z zarzutami do poprzedniej opinii. Mimo to Sąd zobowiązał biegłą do pisemnego odniesienia się do zarzutów pozwanego.	20 marca 2018 r.

Perkun

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 Pozwanego 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 rozprawie w dniu 7 grudnia 2016 r. sąd poinformował, że pozwani nie odebrali przesyłki sądowej. Sąd postanowił wysłać ją raz jeszcze. Na dzień 17 stycznia 2017 r. wyznaczono rozprawę przed Sądem Rejonowym w Kole (w wykonaniu pomocy sądowej z odezwy Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie o przesłuchanie świadka). Z uwagi na siedmiokrotne bezskuteczne wzywianie świadka, do przesłuchania świadka nie doszło, a Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie wezwał powoda do wskazania numeru PESEL świadka celem ustalenia adresu świadka (Sąd powziął wątpliwości co do rzeczywistego zamieszkiwania świadka pod wskazanym adresem z uwagi na bezskuteczność doręczeń). W dniu 5 kwietnia 2017 r. odbyła się rozprawa, w toku której Sąd postanowił odroczyć ogłoszenie wyroku do dnia 12 kwietnia 2017 r. Wydano wyrok uwzględniający roszczenie Spółdzielni w całości. Spółdzielnia uzyskała tytuł wykonawczy - wyrok zaoczny zaopatrzone w klauzulę wykonalności - i skierowała sprawę do postępowania egzekucyjnego. Obecnie egzekucja jest w toku. Komornik skierowała na wniosek Spółdzielni egzekucję do lokalu, który należy do spadkobiercy.	Sprawa sądowa została zakończona, trwa sprawa egzekucyjna.
Perkun	Perkuna 54	o zapłatę	I C 365915	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. Pismem z dnia 26 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej wskazał adres świadka. W dniu 10 sierpnia 2016 r. odbyła się pierwsza rozprawa, w toku której Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadka przed Sądem Rejonowym w Koninie. W dniu 24 sierpnia 2016 r., w wykonaniu zobowiązania Sądu, wysłano pismo z pytaniami do świadka. Sąd Rejonowy w Koninie wyznaczył posiedzenie w trybie pomocy sądowej na dzień 8 listopada 2016 r. W dniu 30 grudnia 2016 r. wysłano pismo z wnioskami dowodowymi oraz wniosek o wydanie kserokopii protokołu posiedzenia przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koninie. Protokół z przesłuchania (matki pozwanej) otrzymano 22 lutego 2017 r. Na wniosek Spółdzielni przeprowadzona została opinia sądowa, która potwierdziła prawidłowość naliczania opłat za utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni. Pozwana nie odniosła się do opinii, nie stawiała się również na rozprawie. Sąd wydał wyrok, w którym uwzględnił w całości żądanie Spółdzielni. Do akt sprawy wpłynął wniosek o sporządzenie uzasadnienia wyroku złożony przez pełnomocnika pozwanej. Wniosek o uzasadnienie może stanowić zapowiedź apelacji.	Wyrok I instancji korzystny dla Spółdzielni, czeka na uprawomocnienie się.

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 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 nie zostało uwzględnione. Sprawa została zakończona.	Zakończona
Perkun	Właściciele Perkuna 54 - 56	o uchyleniu uchwały	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 odroczył ogłoszenie wyroku do 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. Sąd apelacyjny oddalił apelację. Spółdzielnia czeka na uzasadnienie tego wyroku.	Zakończona
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 dniu 12 stycznia 2016 r. stawili się trzech świadków. Nie stawiał się pełnomocnik powódki. Sąd postanowił odroczyć rozprawę. Na dzień 23 stycznia 2018 r. Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy.	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.	brak terminu rozprawy

				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.	
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)	OŚ-IV-UII-MRA-76242-57-21-10 KOC/2463/OŚ/17	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 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. Pismem z dnia 27 kwietnia 2017 r. organ I instancji poinformował o przekazaniu sprawy do SKO. Zgodnie z informacją otrzymaną z SKO, akta sprawy z Biura Ochrony Środowiska przekazano do SKO w dniu 28 kwietnia 2017 r. Sprawę w SKO prowadzi Magdalena Nowak.	brak terminu załatwienia sprawy

VIII. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ORAZ WYNIKI I RYZYKO FINANSOWE.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2017 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 10 076 071,05 zł.

Spółdzielnia w 2017 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 82 601,01 zł. Ujemny wynik na działalności GZM w 2017 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 40 101,98 zł z przeznaczeniem kwoty 15 101,98zł na zwiększenie funduszu zasobowego oraz kwoty 25 000zł na doposażenie i modernizację placu zabaw.

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 31.12.2017r. (w złotych)

1.	Środki pieniężne w banku w tym:	
a)	Rachunek bieżący	935 008,11
b)	Lokata krótkoterminowa	0,00
	Ogółem stan środków pieniężnych	935 008,11

Spółdzielnia uzyskała w 2017r. przychód finansowy w wysokości 6 729,72 zł. z tytułu odsetek bankowych.

IX. Analiza wskaźnikowa

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej CR pokazuje możliwości podmiotu gospodarczego do regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi. Wartość tego mnożnika powinna się mieścić w granicy <1,2-2,0>.W przypadku, gdy jego wartość spada poniżej 1,0 – może to wskazywać na kłopoty przedsiębiorstwa z regulowaniem zobowiązań w terminie. Wartość wskaźnika powyżej 3,0 wskazuje na złą kondycję finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

2017 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach = 1 649 973,35 zł/1 089 365,16 zł = 1,51

2016 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach = 1 299 019,89 zł/712 692,83 zł = 1,82

Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2017 Spółdzielnia nie miała kłopotów z realizowaniem zobowiązań w terminie.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia DR jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów jednostki. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Stąd często przyjmuje się, że jego wartość powyżej 0,67 wskazuje na nadmierne ryzyko. Niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa. Dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych **aktywa ogółem** ze względu na to, że zgodnie ustawą fundusz w postaci wkładów budowlanych jest niepiłny należałoby zastąpić przychodem netto.

2017 - DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = 1 627 977,95/1 987 502,48 = 0,82

2016 - DR = zobowiązania ogółem i rezerwy na zobowiązania poz. B w bilansie w pasywach / przychód netto ze sprzedaży produktów poz. I. w rachunku zysków i strat = $1\,329\,208,52 / 008\,026,39 = 0,66$

Zwiększenie wskaźnika ogólnego zadłużenia DR związane jest przede wszystkim z obniżeniem przychodów Spółdzielni w roku 2017 wynikającym z dofinansowania opłat lokalowych z nadwyżek GZM z lat ubiegłych, oraz wzrostem zadłużenia lokali.

X. Czynniki ryzyka i zagrożeń mających istotny wpływ na działalność Spółdzielni.

Na działalność Spółdzielni 2017 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożenia jak:

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i nie spójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia dąży do zwiększenia środków na szkolenia oraz korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni.
2. Ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali w związku ze zmniejszeniem ich dochodów. Spółdzielnia na bieżąco analizowała stan zaległości i prowadziła windykację należności.
3. Ryzyko ze strony właścicieli lokali w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali.

Procedury należytej staranności

Spółdzielnia w 2017 r. podjęła szereg czynności przy weryfikowaniu kontrahenta takich jak:

1. Potwierdzenie statusu kontrahenta jako podatnika VAT na stronie Ministerstwa Finansów.
2. Sprawdzenie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny lub zwolniony.
3. Sprawdzenie podmiotu w KRS lub w CEIDG, i weryfikację w bazie REGON.
4. Sprawdzenie czy kontrahent ma stronę internetową i czy jego adres nie jest fikcyjny.
5. Sprawdzenie czy kontrahent posiada wymagane prawem koncesje i zezwolenia.
6. Przystępujący do przetargu kontrahent przedkłada kopie zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach.

W 2017 r. kontynuowano proces „wiarygodnej ścieżki audytu” dzięki której możliwy stał się do skontrolowania związek między fakturą a świadczeniem usług. Spółdzielnia posiada i przechowuje dokumenty uzupełniające takie jak:

- a) oferty,
- b) zamówienia,
- c) umowy,
- d) zlecenia,
- e) protokoły,

Związek pomiędzy dokumentami uzupełniającymi oraz realizowanymi transakcjami jest łatwy do przesłania, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

XI. Istotne zdarzenia

1. Sprawa z powództwa Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” o zapłatę

Pozwem z dnia 27 listopada 2015 r. MSM „Nowy Dom 82” wniosła o zapłatę przez Spółdzielnię kwoty 247.095,52 złote wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania. W ocenie MSM „Nowy Dom 82” Spółdzielnia zaniedbała dokonania czynności polegających na niezwłocznym wpisaniu Spółdzielni jako użytkownika wieczystego gruntów w księgach

wieczystych, co skutkowało tym, że MSM „Nowy Dom 82 ” zamiast Spółdzielni ponosiła opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów, których użytkownikiem była już faktycznie Spółdzielnia. W związku z tym, w ocenie MSM „Nowy Dom 82” poniosła ona szkodę w wysokości uiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2016 r. sąd I instancji (Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie) oddalił powództwo MSM „Nowy Dom 82” i przyznał Spółdzielni kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Od tego wyroku apelację wniosła MSM „Nowy Dom 82”. W dniu 31 marca 2017 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na apelację.

Sprawa oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy przez sąd II instancji (Sąd Apelacyjny w Warszawie). Sprawa w II instancji ma sygn. akt V ACa 626/17.

2. Zaskarżenie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Pięciu powodów (w tym jeden małoletni reprezentowany przez przedstawicielkę ustawową) wniosło przeciwko Spółdzielni pozew o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz uchwały nr 6/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2013 na zwiększenie funduszu celowego utworzonego w celu uregulowania stanu prawnego gruntu (ewentualnie o uchylenie tych uchwał jako mających na celu pokrzywdzenie powodów oraz sprzecznych z postanowieniami statutu Spółdzielni) oraz o stwierdzenie nieważności uchwały nr 26/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie zatwierdzenia planów remontów na rok 2014. Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r. sąd I instancji (Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie) oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności ww. uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz o ich uchylenie, a także powództwo o uchylenie ww. uchwały Rady Nadzorczej oraz przyznał od każdego z powodów na rzecz Spółdzielni kwotę 500 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od wyroku sądu I instancji apelację wnieśli powodowie. W ocenie sądu II instancji (Sądu Apelacyjnego w Warszawie) apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie, ale zaszły pewne nieprawidłowości proceduralne, więc wyrokiem z dnia 8 stycznia 2018 r. sąd II instancji uchylił częściowo wyrok sądu I instancji (co do małoletniego w dniu wnoszenia powództwa powoda) i w tej części przekazał sprawę sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W pozostałym zakresie apelacja została oddalona, bo stanowisko i działanie Spółdzielni zostało uznane za zgodne z prawem.

Szczegółowo w zakresie małoletniego powoda - postępowanie przed sądem I instancji od dnia wniesienia pozwu do dnia 20 sierpnia 2015 r. zostało „anulowane”, ponieważ w ocenie sądu II instancji w tym okresie (od dnia wniesienia pozwu do dnia 20 sierpnia 2015 r.) pełnomocnik tego powoda nie był należycie ustanowiony. Powód w wyznaczonym terminie nie potwierdził czynności procesowych dokonywanych przez swojego pełnomocnika. Oznacza to, że ten powód nie był należycie reprezentowany w postępowaniu przed sądem I instancji. W związku z tym, zaszła konieczność uchylenia całego wyroku sądu I instancji w stosunku do ww. powoda i ponownego rozpoznania sprawy co do tego powoda przez sąd I instancji.

Przed sądem I instancji sprawie nadano nową sygn. akt II C 313/18. W dniu 23 marca 2018 r. z sądu wysłano zobowiązanie do ww. powoda, nie wyznaczono terminu rozprawy

3. Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste

Pismami z dnia 7 listopada 2017 r. , 8 listopada 2017 r. i 15 grudnia 2017r. Prezydent m.st. Warszawa wypowiedział Spółdzielni ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 r. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów przy ul. Perkuna 52,54, 56 i 58, na których wybudowane

są budynki Spółdzielni. Ustalono nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od 01 stycznia 2018 roku i lata następne dla gruntów w kwotach :

Perkuna 52

2018 rok - 87 656,88 zł
2019 rok – 110 191,00 zł
2020 rok – 132 725,12 zł

Perkuna 54

2018 rok - 25 888,32 zł
2019 rok – 37 356,73 zł
2020 rok – 48 825,14 zł

Perkuna 56

2018 rok - 25 592,74 zł
2019 rok – 36 930,22 zł
2020 rok - 48 267,70 zł

Perkuna 58

2018 rok - 25 223,82 zł
2019 rok – 36 397,86 zł
2020 rok - 47 571,90 zł

Za 2018 rok nowa opłata roczna jest dwukrotnie wyższa niż dotychczasowa natomiast w latach 2019-2020 dalej wzrasta. Opłaty w pełnej wysokości Spółdzielnia zaczęłaby uiszczać w 2020 roku. Spółdzielnia zakwestionowała te podwyżki opłat, kierując do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Skutkiem wniesienia wniosków jest m.in. to, że Spółdzielnia uiszcza opłaty roczne w wysokości dotychczasowej. Musi jednak liczyć się z tym, że jej wniosek w Kolegium nie zostanie uwzględniony i będzie musiała zapłacić opłaty w nowej wysokości, dlatego zobowiązana jest zbierać na to środki.

Przeciwnikiem Spółdzielni w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym jest właściciel gruntów - Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy. W sprawach dotyczących gruntów przy ul. Perkuna 54, 56 i 58 pismami z dnia 14 marca 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze zwróciło się do Skarbu Państwa m.in. o przesłanie stanowiska w sprawie i odniesienie się do możliwości ugodowego rozwiązania sporu.

Pismem z dnia 23 marca 2018 r. Spółdzielnia zwróciła się do właściwego organu o udzielenie informacji o możliwości wyznaczenia spotkania celem omówienia polubownego zakończenia postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Na chwilę obecną Spółdzielnia przygotowuje swoją propozycję dla Skarbu Państwa.

4. Rozbudowa Atrium Promenada

Spółdzielnia była stroną postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przesunięciu drogi publicznej (ul. Perkuna) od strony graniczącej z centrum handlowym Promenada. Spółdzielnia była stroną tego postępowania, ponieważ jest użytkownikiem wieczystym działek gruntu bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją.

Wnioskiem z dnia 25 sierpnia 2015 r. Atrium Promenda sp. z o.o. wystąpiła do Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Praga Południe o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi łączącej ul. Ostrobramską z ul. Perkuna. Postępowanie w sprawie Urząd m.st. Warszawy Wydział

Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Południe rozpoczął na podstawie zawiadomienia z dnia 10 listopada 2015 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostrobramskiej, ustalający m.in. sposób zagospodarowania działek, których użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia był dla Spółdzielni niekorzystny. Wobec tego, pismem z dnia 4 maja 2016 r. pełnomocnik Spółdzielni zgłosił uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Ostrobramskiej. Sprzeciwiono się przebudowie ul. Perkuna, która doprowadziłaby do połączenia jej z ul. Ostrobramską. Zwrócono uwagę na niekorzystne dla mieszkańców osiedla konsekwencje tej przebudowy obejmujące m.in. uczynienie z ul. Perkuna drogi dojazdowej do centrum handlowego Atrium Promenada.

Spółdzielnia dodatkowo zajęła stanowisko w sprawie pismem wysłanym w dniu 12 września 2016 r. do Urzędu m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Południe. Zwrócono dodatkowo uwagę na szereg negatywnych konsekwencji rozbudowy ul. Perkuna i podkreślono, że ul. Perkuna od początku swojego istnienia była przeznaczona na potrzeby mieszkańców osiedla, a nie na drogę dojazdową do centrum handlowego.

Korzystną dla wnioskującego decyzję o warunkach zabudowy wydano 3 marca 2017 r.

W dniu 31 marca 2017 r. pełnomocnik Spółdzielni złożył odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy. Wskazano ponownie na negatywne skutki planowanej przebudowy i nieprawidłowości w przebiegu postępowania.

Odwołanie Spółdzielni zostało przekazane Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu do rozpoznania.

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. Na dzień sporządzania sprawozdania inwestor nie wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. skierowanym do Burmistrza dzielnicy Praga Południe i Wydziału Architektury i Budownictwa Dzielnicy Praga Południe Spółdzielnia zwróciła uwagę na konieczność przebudowy ulicy Perkuna w celu jej udroźnienia oraz zwiększenia poziomu bezpieczeństwa zarówno ruchu samochodowego jak i pieszego wynikającą m.in. z rozbudowy Atrium Promenada i budowy szkoły przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Podniesiono m.in. problem braku miejsc parkingowych dla członków Spółdzielni (pomimo, że ul. Perkuna została wybudowana ze środków członków Spółdzielni) czy konieczności zapewnienia bezpieczeństwa członkom Spółdzielni w związku z wzmożonym ruchem wynikającym z ww. przedsięwzięć oraz kwestię zwiększenia wydatków Spółdzielni w związku z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia zaproponowała przebudowę ul. Perkuna w sposób uzgodniony z Atrium Promenada oraz wskazała na możliwość oddania do nieodpłatnego korzystania miastu należących do niej terenów znajdujących się pomiędzy ogrodzonym terenem Spółdzielni a osią ul. Perkuna (jednak z zaznaczeniem, że te tereny miasto mogłoby wykorzystywać wyłącznie na urządzenie zieleni oraz budowę ciągów pieszo-rowerowych). Do udostępnienia ww. terenów miastu doszłoby jednak tylko, jeżeli miasto przebudowałoby ul. Perkuna w sposób wskazany przez Spółdzielnię. Miasto nie odniosło się jeszcze do propozycji Spółdzielni.

5. Zajęcie części nieruchomości wspólnej w budynku przy ul. Perkuna 52 przez jednego z członków Spółdzielni

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do jednego z lokali w budynku przy ul. Perkuna 52 powiększył swój lokal o część poddasza stanowiącą nieruchomość wspólną o wielkości 10,13 m². Zgody na przebudowę przedmiotowego lokalu (powiększenia go o wspomnianą część poddasza) udzielił poprzednik prawny Spółdzielni, MSM „Nowy Dom 82”. Nie zawarto jednak aneksu do umowy o przydział lokalu mieszkalnego ani nie podpisano nowej umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (w zakresie poddasza). Za dodatkowe pomieszczenie nie zapłacono

wkładu budowlanego. Obecnie członek Spółdzielni nie chce uiścić wkładu budowlanego za część poddasza.

Pismem z dnia 6 czerwca 2017 r. skierowanym do członka Spółdzielni, Spółdzielnia wskazała na ww. okoliczności, a ponadto na złożoną przez Zarząd Spółdzielni propozycję polubownego rozwiązania sporu oraz konieczność skierowania sprawy na drogę sądową w razie braku reakcji członka Spółdzielni.

Pismem z dnia 6 lipca 2017 r. pełnomocnik członka Spółdzielni podtrzymał stanowisko, że stan prawny lokalu, w tym części poddasza jest uregulowany (wkład budowlany został wniesiony, a umowa o budowę lokalu była aneksowana).

Pismem z dnia 25 października 2017 r. pełnomocnik Spółdzielni wskazał, że członkowi Spółdzielni nie przysługuje żadne prawo do przedmiotowej części poddasza oraz że zgoda MSM Nowy Dom 82 na przebudowę lokalu nie oznacza wniesienia wkładu budowlanego. Nie zawarto aneksu do umowy o budowę lokalu ani nie zmieniono przydziału do lokalu. Zawarcie jednej z takich umów jest konieczne, żeby poddasze mogło być przyłączone do lokalu. W konsekwencji, stan prawny poddasza nie jest uregulowany. Ponadto wskazano, że uregulowanie stanu prawnego poddasza będzie możliwe dopiero po wpłaceniu wkładu budowlanego (analogicznie jak w innych podobnych sprawach w tym budynku).

6. Zaskarżenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji - budowy lądowiska dla śmigłowców na dachu budynku przy ul. Ostrobramskiej 77

Na znajdującym się w sąsiedztwie ul. Perkuna budynku położonym przy ul. Ostrobramskiej 77 znajduje się pomost techniczny, który chciano dostosować w ten sposób, żeby mógł on stanowić lądowisko dla śmigłowców. W dniu 31 marca 2010 r. spółka Inwestycje Polskie sp. z o.o. złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu istniejącego pomostu technicznego na budynku biurowym przy ul. Ostrobramskiej 77 do startów i lądowań śmigłowców.

Po rozpoznaniu ww. wniosku organ I instancji (Prezydent m. st. Warszawy) decyzją nr 358/OŚ/2012 z dnia 17 kwietnia 2012 r. m.in. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla tego przedsięwzięcia, określił rodzaj i miejsce jego realizacji, warunki wykorzystania i używania oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska (do uwzględnienia w projekcie budowlanym).

Tę decyzję zaskarżyła Spółdzielnia, zwracając uwagę, że nie odniesiono się do uwag mieszkańców (pomimo, że organ I instancji był do tego zobowiązany), a w szczególności pominięto problem poziomu hałasu, który w następstwie realizacji przedsięwzięcia prawdopodobnie przekroczy dopuszczalne normy. Spółdzielnia wskazała też, że w okolicy planowanego przedsięwzięcia znajduje się niepubliczne przedszkole.

Organ odwoławczy (Samorządowe Kolegium Odwoławcze) decyzją nr KOC/3524/OŚ/12 z dnia 3 września 2012 r. utrzymał decyzję Prezydenta w mocy.

Spółdzielnia złożyła skargę na tę decyzję organu odwoławczego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Sąd nie przychylił się do skargi Spółdzielni i wyrokiem z dnia 25 marca 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV SA/Wa 2560/12 oddalił jej skargę.

W związku z tym Spółdzielnia zaskarżyła wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrokiem z dnia 5 marca 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II OSK 1858/13 Naczelny Sąd Administracyjny uwzględnił skargę Spółdzielni i uchylił wcześniejsze rozstrzygnięcia organu odwoławczego i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego raport sporządzany w postępowaniu o ustalenie środowiskowych uwarunkowań realizacji inwestycji nie został należycie zweryfikowany ani przez organ I instancji ani potem przez organ odwoławczy. Raport ten

zawierał błędne ustalenia (np. w zakresie ilości kondygnacji budynków), co powodowało, że błędna również mogła być ocena poziomu hałasu. Organy nie dokonały czynności sprawdzających w zakresie poziomu hałasu przy uwzględnieniu, że pobliska zabudowa jest przeznaczona na pobyt dzieci (niepubliczne przedszkole). W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w decyzji organu I instancji nie wskazano, jaki dokładnie poziom hałasu uznano za dopuszczalny na przedmiotowym obszarze i niesłusznie pominięto stanowisko (protest) mieszkańców.

W związku z wydanym przez Naczelną Sąd Administracyjny wyrokiem organ odwoławczy musiał ponownie rozpoznać sprawę, uwzględniając stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy organ odwoławczy wydał w dniu 9 kwietnia 2018 r. decyzję nr KOC/2463/Oś/17, którą uchylił decyzję organu I instancji w całości i przekazał organowi I instancji tę sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu swojej decyzji organ odwoławczy wskazał m.in. że organ I instancji wydając decyzję nie zbadał sam kwestii poziomu hałasu, a oparł się w tym zakresie na wyjaśnieniach inwestora. Organ I instancji nie dokonał również oceny stanowiska (protestu) mieszkańców (choć powinien to zrobić) ani nie uwzględnił wpływu przedsięwzięcia na sąsiadujące z nim budynki mieszkalne i budynku, w którym znajduje się przedszkole. Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy organ I instancji powinien też zbadać i wyjaśnić kwestię ilości kondygnacji w budynkach.

Podsumowanie

Niniejsze sprawozdanie odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości, ilość członków Spółdzielni, oraz zdarzenia gospodarczo - finansowe w 2017 roku. 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 rokuje na kontynuację działalności w roku 2019 i w latach następnych. Kolejny rok pokazuje niewielkie zainteresowanie w ustanawianiu praw odrębnych własności. 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)

SM „PERKUN”
Prezes Zarządu
Beata Pienta
Beata Pienta