

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

w Warszawie

za 2018 rok

I. WPROWADZENIE

Działalność Spółdzielni w 2018 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów przyjętych w rocznym planie gospodarczo – finansowym oraz planie remontów.

W sprawozdaniu Zarządu za 2018 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.

Działalność Zarządu w 2018 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. Na dzień 31.12.2018r. fundusz udziałowy wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł.

Według stanu na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia zrzeszała 253 członków w tym;

Perkuna 52 – 100 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 55 członków

Perkuna 58 – 42 członków

Łącznie wyodrębniono 67 lokali w tym 14 garaży w całych zasobach Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2018 roku wyodrębniono 10 lokali w tym 2 garaże.

Udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2018

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Perkuna 52		Perkuna 54		Perkuna 56		Perkuna 58	
	lokale mieszkalne, l. użytkowy i pom. przynależne	Garaże i pom. przy należne	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne	garaże	lokale mieszkalne i lok. użytkowy	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
2018	455,55	18,35	0,00	0,00	71,40	19,00	84,90	0,00
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2018	455,55	18,35	776,40	34,20	1 184,10	87,90	1 620,20	104,60
całkowita powierzchnia lokali	4732,74	453,81	3 488,20	253,60	3 468,80	258,60	3 446,70	240,50
wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali	9,63%	4,04%	22,26%	13,49%	34,14%	33,99%	47,00%	43,49%
Udział Spółdzielni	90,37%	95,96%	77,74%	86,51%	65,86%	66,01%	53,00%	56,51%
Udział Spółdzielni	90,86%		78,34%		65,87%		53,22%	

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 $\frac{3}{4}$ 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 2018 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.

Pracownik gospodarczy - Włodzimierz Ruszczak na podstawie umowy zlecenia od 11.06 – 25.09.2018r.

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 na umowę o pracę i umowę zlecenie wyniosły 218 235,80 zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora, obsługi spraw członkowskich, CityHome sp. z o.o., kosztorysanta, pracownika gospodarczego.

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 28 179,73 zł. Koszty rzeczywiste były wyższe od zaplanowanych o 2,65%.

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2018 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 202 lokali. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 366,65 m², w tym:

• Lokale mieszkalne	14 890,65 m ²
• Pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych Perkuna 52	192,79 m ²
• Lokale użytkowe	115,60 m ²
• Garaże	1 117,20 m ²
• Pomieszczenia przynależne do garaży Perkuna 52	50,41 m ²

Wzrost powierzchni w związku z przypisaniem pomieszczeń przynależnych do lokali i garaży zgodny z Uchwałą nr 1/2017 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun z dnia 9 lutego 2017r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego oraz garaży mieszczących się na nieruchomości przy ul. Perkuna 52.

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 właścicieli lokali, 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 wynosi 53 025,27 zł
 - podatek dochodowy od osób prawnych 10 508,00 zł
 - zysk netto wynosi 42 517,27 zł

Zarząd Spółdzielni przedstawił następującą propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2018 rok:

	w zł i gr
Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	42 517,27
Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	32 400,00
Zysk z pozostałej działalności Spółdzielni z przeznaczeniem na Fundusz zasobowy SM Perkun.	10 117,27
RAZEM	42 517,27

Nadwyżka bilansowa (zysk netto) obejmuje korzyści z nieruchomości Perkuna 52 w kwocie 32 400,00 zł oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielni w kwocie 10 117,27 zł, który prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L” oraz w bilansie w pozycji A.VI Pasywów w łącznej kwocie 42 517,27 zł.

O podziale zysku z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 10 117,27 zł zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków.

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):

	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	PERKUNA	GARAŻE	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
	52	52	52	54	54	56	56	58	58	58	52-58
Razem BO 2018	-415,46	226,31	3 769,92	15 669,94	2 143,68	15 293,41	2 482,71	4 091,00	9 055,07	5 685,26	58 001,84
Eksploatacja	104 806,59	8 354,16	913,71	72 799,53	5 295,01	68 265,44	5 087,53	66 373,38	4 732,86	1 491,58	338 119,79
Utrzymanie czystości	31 053,48	2 493,60	266,04	23 859,00	1 734,96	23 726,76	1 769,16	23 212,92	1 645,32	524,64	110 285,88
Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 523,92	1 486,56	158,76	14 233,08	1 034,40	14 153,16	1 054,80	13 846,92	981,00	312,96	65 785,56
Podatek od nieruchomości	6 803,56	568,44	1 143,72	4 318,32	343,92	3 680,79	275,16	2 989,68	215,64	2 255,04	22 594,27
Wieczyste użytkowanie gruntów	40 315,68	3 236,16	345,48	24 081,60	2 028,48	23 749,80	1 911,96	22 969,92	1 679,64	469,44	120 788,16
Ochrona	47 656,00	7 056,00	672,00	28 896,00	5 040,00	28 896,00	5 040,00	28 896,00	4 704,00	672,00	157 528,00
Wywóz nieczystości	16 706,00		540,00	10 897,00		11 343,00		10 260,00		540,00	50 286,00
ZW i kanalizacja	65 323,27		576,45	44 836,68		53 859,78		42 813,16		8,20	207 417,54
CO	99 742,55	4 003,98	854,63	72 579,81	2 638,37	73 708,81	2 747,68	72 917,48	2 583,74	1 647,99	333 425,04
CW opłata stała	11 353,08		159,93	9 360,14		9 360,21		9 147,40		212,76	39 593,52
CW opłata zmienna	40 626,26		120,39	28 799,19		31 274,01		26 200,24		24,37	127 044,46
Energia elektryczna	10 895,88	874,80	93,36	8 371,68	608,64	8 325,12	620,64	8 144,88	577,20	184,08	38 696,28
Fundusz Remontowy	114 406,76	9 185,42	980,30	87 902,64	6 390,72	87 413,76	6 516,72	85 521,24	6 060,60	1 932,84	406 311,00
Razem Przychody	608 213,03	37 259,12	6 824,77	430 934,67	25 114,50	437 756,64	25 023,65	413 293,22	23 180,00	10 275,90	2 017 875,50
Eksploatacja	107 107,98	10 082,27	1 076,04	84 357,84	7 164,59	83 972,66	7 312,15	82 012,45	6 790,40	2 165,57	392 041,96
Utrzymanie czystości	28 249,02	2 230,12	238,03	21 360,85	1 551,59	21 345,56	1 582,24	20 792,48	1 471,33	469,21	99 290,43
Naprawy i konserwacje i przeglądy	17 581,56	1 491,12	301,75	13 805,92	1 060,54	13 689,42	1 078,04	12 294,50	924,17	277,82	62 514,84
Podatek od nieruchomości	6 712,75	247,40	1 021,85	3 961,05	118,95	3 550,93	115,07	3 079,59	156,67	2 019,74	20 984,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	35 384,40	2 841,00	303,24	24 076,92	1 811,41	23 686,15	1 906,53	22 738,38	1 804,31	681,09	115 233,43
Ochrona	44 894,94	6 734,24	641,33	29 647,21	4 770,84	27 578,43	4 168,84	27 899,04	3 206,80	641,33	150 183,00
Wywóz nieczystości	16 706,00		540,00	9 817,00	1 080,00	11 343,00		10 260,00		540,00	50 286,00
ZW i kanalizacja	71 321,44		424,91	48 363,43		58 253,36		46 246,69		155,38	224 765,21
CO	99 742,55	4 003,98	854,63	72 579,81	2 638,37	73 708,81	2 747,68	72 917,48	2 583,74	1 647,99	333 425,04
CW opłata stała	11 353,08		159,93	9 360,14		9 360,21		9 147,40		212,76	39 593,52
CW opłata zmienna	40 626,26		120,39	28 799,19		31 274,01		26 200,24		24,37	127 044,46
Energia elektryczna	2 551,07	204,82	21,84	3 056,99	222,25	3 836,78	285,94	2 213,70	156,96	50,02	12 600,37
Fundusz Remontowy	114 406,76	9 185,42	980,30	87 902,64	6 390,72	87 413,76	6 516,72	85 521,24	6 060,60	1 932,84	406 311,00
Razem Koszty	596 637,81	37 020,37	6 684,24	437 088,99	26 809,26	449 023,08	25 713,21	421 323,19	23 154,98	10 818,12	2 034 273,26
Eksploatacja	-2 301,39	-1 728,11	-162,33	-11 558,31	-1 869,58	-15 707,22	-2 224,62	-15 639,07	-2 057,54	-673,99	-53 922,17
Utrzymanie czystości	2 804,46	263,48	28,01	2 498,15	183,37	2 381,20	186,92	2 420,44	173,99	55,43	10 995,45
Naprawy i konserwacje i przeglądy	942,36	-4,56	-142,99	427,16	-26,14	453,74	-23,24	1 552,42	56,83	35,14	3 270,72
Podatek od nieruchomości	90,81	321,04	121,87	357,27	224,97	129,86	160,09	-89,91	58,97	235,30	1 610,27
Wieczyste użytkowanie gruntów	4 931,28	395,16	42,24	4,68	217,07	63,65	5,43	231,54	-124,67	-211,65	5 554,73
Ochrona	2 761,06	321,76	30,67	-751,21	269,16	1 317,57	871,16	996,96	1 497,20	30,67	7 345,00
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	1 080,00	-1 080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	-5 998,17	0,00	151,54	-3 526,75	0,00	-4 393,58	0,00	-3 433,53	0,00	-147,18	-17 347,67
CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	8 344,81	669,98	71,52	5 314,69	386,39	4 488,34	334,70	5 931,18	420,24	134,06	26 095,91
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku 2018	11 575,22	238,75	140,53	-6 154,32	-1 694,76	-11 266,44	-689,56	-8 029,97	25,02	-542,22	-16 397,76
Wyniki narastająco na 31-12-2018	11 159,76	465,06	3 910,45	9 515,62	448,92	4 026,97	1 793,15	-3 938,97	9 080,09	5 143,04	41 604,08

Perkun

Wyszczególnienie	PERKUNA 52	PERKUNA 54	PERKUNA 56	PERKUNA 58	PERKUNA 52-58
Razem BO 2018	-415,46	15 669,94	15 293,41	4 091,00	34 638,89
Eksploatacja	104 806,59	72 799,53	68 265,44	66 373,38	312 244,94
Utrzymanie czystości	31 053,48	23 859,00	23 726,76	23 212,92	101 852,16
Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 523,92	14 233,08	14 153,16	13 846,92	60 757,08
Podatek od nieruchomości	6 803,56	4 318,32	3 680,79	2 989,68	17 792,35
Wieczyste użytkowanie gruntów	40 315,68	24 081,60	23 749,80	22 969,92	111 117,00
Ochrona	47 656,00	28 896,00	28 896,00	28 896,00	134 344,00
Wywóz nieczystości	16 706,00	10 897,00	11 343,00	10 260,00	49 206,00
ZW i kanalizacja	65 323,27	44 836,68	53 859,78	42 813,16	206 832,89
CO	99 742,55	72 579,81	73 708,81	72 917,48	318 948,65
CW opłata stała	11 353,08	9 360,14	9 360,21	9 147,40	39 220,83
CW opłata zmienna	40 626,26	28 799,19	31 274,01	26 200,24	126 899,70
Energia elektryczna	10 895,88	8 371,68	8 325,12	8 144,88	35 737,56
Fundusz Remontowy	114 406,76	87 902,64	87 413,76	85 521,24	375 244,40
Razem Przychody	608 213,03	430 934,67	437 756,64	413 293,22	1 890 197,56
Eksploatacja	107 107,98	84 357,84	83 972,66	82 012,45	357 450,93
Utrzymanie czystości	28 249,02	21 360,85	21 345,56	20 792,48	91 747,91
Naprawy i konserwacje i przeglądy	17 581,56	13 805,92	13 699,42	12 294,50	57 381,40
Podatek od nieruchomości	6 712,75	3 961,05	3 550,93	3 079,59	17 304,32
Wieczyste użytkowanie gruntów	35 384,40	24 076,92	23 686,15	22 738,38	105 885,85
Ochrona	44 894,94	29 647,21	27 578,43	27 899,04	130 019,62
Wywóz nieczystości	16 706,00	9 817,00	11 343,00	10 260,00	48 126,00
ZW i kanalizacja	71 321,44	48 363,43	58 253,36	46 246,69	224 184,92
CO	99 742,55	72 579,81	73 708,81	72 917,48	318 948,65
CW opłata stała	11 353,08	9 360,14	9 360,21	9 147,40	39 220,83
CW opłata zmienna	40 626,26	28 799,19	31 274,01	26 200,24	126 899,70
Energia elektryczna	2 551,07	3 056,99	3 836,78	2 213,70	11 658,54
Fundusz Remontowy	114 406,76	87 902,64	87 413,76	85 521,24	375 244,40
Razem Koszty	596 637,81	437 088,99	449 023,08	421 323,19	1 904 073,07
Eksploatacja	-2 301,39	-11 558,31	-15 707,22	-15 639,07	-45 205,99
Utrzymanie czystości	2 804,46	2 498,15	2 381,20	2 420,44	10 104,25
Naprawy i konserwacje i przeglądy	942,36	427,16	453,74	1 552,42	3 375,68
Podatek od nieruchomości	90,81	357,27	129,86	-89,91	488,03
Wieczyste użytkowanie gruntów	4 931,28	4,68	63,65	231,54	5 231,15
Ochrona	2 761,06	-751,21	1 317,57	996,96	4 324,38
Wywóz nieczystości	0,00	1 080,00	0,00	0,00	1 080,00
ZW i kanalizacja	-5 998,17	-3 526,75	-4 393,58	-3 433,53	-17 352,03
CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	8 344,81	5 314,69	4 488,34	5 931,18	24 079,02
Wynik roku 2018	11 575,22	-6 154,32	-11 266,44	-8 029,97	-13 875,51
Wyniki narastająco na 31-12-2018	11 159,76	9 515,62	4 026,97	-3 938,97	20 763,38

Koszty utrzymania mienia wspólnego na dzień 31.12.2018 r. (w złotych).

		Koszty
1	Wieczyste użytkowanie (boisko o powierzchni 971m2)	5 299,80
2	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	780,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	473,47
4	Piasek do piaskownicy	901,84
5	Konserwacja i naprawy placu zabaw	3 912,36
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2018 r. (poz. 1-5)	11 367,47
7	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp)	5 681,69
8	Oświetlenie i ogrzewanie - Ochrona	3 155,76
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2018 r. (poz. 7-8)	8 837,45

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) w 2018 r wyniosły 4 000,00 zł i stanowią one część kwoty pożyczek dla całych zasobów SM „Perkun”

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

Koszty wieczystego użytkowania boiska o powierzchni 971m2 w kwocie 5 299,80 zł za rok 2018 rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Koszty podatku od nieruchomości za (boisko o powierzchni 971m2 i stację Trafo) w kwocie 780,00 zł za rok 2018 rozliczone w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Koszty oświetlenia zewnętrznego kwocie 5 681,69 zł oraz ogrzewania i oświetlenia pomieszczenia ochrony w kwocie 3 155,76 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby

Koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2016 – 2018 (w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2016	Koszty 2017	Koszty 2018
1	Eksploatacja podstawowa	382 197,45	360 247,70	374 372,77
2	Podatek od nieruchomości	19 146,00	19 056,00	21 764,00
2	Wieczyste użytkowanie	81 879,92	80 975,38	120 533,23
3	Energia elektryczna w tym : reklamy, ochrona, oświetlenie zewnętrzne, budynkowe	26 835,62	26 170,85	24 189,76
4	Naprawy i przeglądy	74 120,77	61 019,68	62 514,84
5	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	98 519,64	99 591,43	99 290,43
6	Wywóz nieczystości	48 975,00	50 208,00	50 286,00
7	Ochrona	144 057,60	155 294,79	150 183,00
	RAZEM KOSZTY	875 732,00	852 563,83	903 134,03

W roku 2018 zaobserwowano wzrost kosztów działalności podstawowej o 3,93% w porównaniu do roku 2017.

Wzrost kosztów w 2018 r. spowodowany był:

1. Wzrostem opłaty dotyczącej użytkowania wieczystego o kwotę 38 352,43 zł
2. Wzrostem stawek podatku od nieruchomości.
3. Zwiększeniem nakładów na eksploatację min. zatrudnienie pracownika gospodarczego w związku z trudną sytuacją na rynku - kwota 8 192,60 zł oraz koszt kosztorysanta który wykonał kosztorysy modernizacji oświetlenia - kwota 1 870,00 zł.
4. Wzrostem kosztów ubezpieczenia społecznego pracowników - kwota 7 189,59 zł.

Koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2016-2018

Adres	Koszty cw w zł		
	2016	2017	2018
Perkuna 52	53 137,87	55 941,58	52 259,65
Perkuna 54	39 909,64	41 318,68	38 159,33
Perkuna 56	42 102,19	41 933,46	40 695,39
Perkuna 58	38 242,17	36 526,47	35 584,78
RAZEM	173 391,87	175 720,19	166 699,15

Koszty energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2016-2018

Rok	Nieruchomości	Powierzchnia do rozliczenia kosztów co (powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych + połowa powierzchni garaży)	Koszty co w zł	Miesięczna stawka rozliczeniowa za 1m2 powierzchni	
				Lokale (zł/m2)	Garaże (zł/m2)
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		
2018	Perkuna 52	4 761,10	104 601,16	1,8308	0,9154
	Perkuna 54	3 615,00	75 218,18	1,7339	0,8670
	Perkuna 56	3 610,80	76 726,61	1,7708	0,8854
	Perkuna 58	3 590,65	77 149,21	1,7905	0,8953
	RAZEM	15 577,55	333 695,16		

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2018 rok.

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

Spółdzielnia od 01.01.2017r. zbiera środki na wymianę wodomierzy w 2021 roku. Na dzień 31.12.2018 roku zebrano kwotę 26 448,00 zł w tym:

Perkuna 52 – 9 424,00 zł,

Perkuna 54 – 5 776,00 zł,

Perkuna 56 – 5 852,00 zł,

Perkuna 58 – 5 396,00 zł.

Stan środków Funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 roku do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastającą różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczanymi z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono w sprawozdaniu finansowym SM Perkun za 2018 r.

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2018 r. 497 408,51 zł

Naliczenia w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. 406 311,00 zł

Odszkodowanie za zniszczoną bramę Perkuna 52 5 828,60 zł

Koszty remontów w 2018 r. 165 832,34 zł

Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2018 r. 743 715,77 zł

W 2018r. 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 2017.

L.p.	FUNDUSZ REMONOWY	WYKONANIE PLANU	WYKONANIE PLANU PERKUNA 52	WYKONANIE PLANU PERKUNA 54	WYKONANIE PLANU PERKUNA 56	WYKONANIE PLANU PERKUNA 58
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2018r.	497 408,51	-15 104,84	177 252,07	29 539,86	305 721,42
2.	Naliczenia od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.	406 311,00	124 572,48	94 293,36	93 930,48	93 514,68
3.	Odszkodowanie Aviva za naprawę bramy	5 828,60	1 787,01	1 352,65	1 347,45	1 341,48
4.	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM	909 548,11	111 254,65	272 898,08	124 817,79	400 577,58
5.1	Naprawa ścian przyziemia oraz wykonanie opaski budynku, malowanie	68 638,35	68 638,35			
5.2	Naprawa: donic, uszkodzonej elewacji - rysy	46 283,30	2 521,82	43 761,48		
5.3	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej: wjazdy do garaży, ciągi pieszce drogi dojazdowe	10 533,83	2 556,15	7 977,68		
5.4	Wymiana zaworów kulowych centralnego ogrzewania, zaworów podpionowych	5 528,00	532,44	293,76	4 408,04	293,76
5.5	Wymiana zasuw burzowych – 8 szt.	6 074,27			6 074,27	
5.6	Nadzór inwestorski	4 481,94	2 775,24	1 706,70		
5.7	Rezerwa na prace nieprzewidziane – uszczelnienie przewodów kominowych w lokalach	8 235,00			8 235,00	
5.8	Remont mienia wspólnego: montaż urządzeń kontr. - 6 519,00 zł; automatyka do bram- 3 610,05 zł; naprawa bramy wjazdowej - 5 928,60 zł	16 057,65	4 923,18	3 726,53	3 712,19	3 695,75
6.	Łączne wydatki na 31.12.2018 r.	165 832,34	81 947,18	57 466,15	22 429,50	3 989,51
7.	Saldo na dzień 31.12.2018r	743 715,77	29 307,47	215 431,93	102 388,29	396 588,07

Naprawa bramy do szkody (odszkodowania Aviva):

- demontaż bramy oraz transport na warsztat, wymiana: profilu stalowego, wózków. Naprawa bramy, prostowanie, wymiana i malowanie nowych elementów, wymiana układu jezdni, sprawdzenie napędu w serwisie – 5 928,50 zł (100 zł dopłacono w 2019r.)

Cele długoterminowe

1. Modernizacja: oświetlenia i rozdzielnic elektrycznych.
2. Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego, czujników gazu.
3. Wymiana obróbek blacharskich, rynien rur spustowych, wymiana pasów podrynnowych, docieplenie poddaszy- budynek Perkuna 58.
4. Opomiarowanie centralnego ogrzewania – całe zasoby.
5. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych.
6. Wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych (piwnice).
7. Remont klatek Perkuna 54-58
8. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków.

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

W 2018 r. wykonano przeglądy:

1. Wentylacyjne budynków i instalacji w lokalach wynikających z prawa budowlanego
2. Wydajności 3 szt. hydrantów, przeglądy 9 szt. gaśnic oraz uzupełniono nasady zaworów hydrantowych – 77szt. punktów instalacji suchych pionów – 606,39 zł
3. Inspekcji i inwentaryzacji przewodów kominowych kuchni kl. I Perkuna 56 dla lokali: 3,6,9,12,43 stwierdzono nieszczelności między stropowe oraz popękane kamionki lub brak kamionek – 1 968,00 zł

Prace związane z konserwacjami urządzeń i instalacji w nieruchomościach;

a) Interwencje w sprawie przecieku gazu:

Perkuna 52 - zamknięcie dopływu paliwa gazowego do budynku z powodu niesprawnej instalacji gazowej , usunięcie nieszczelności koszt - 1 944,00 zł

Perkuna 58 - zamknięcie dopływu paliwa gazowego do 4 lokali z powodu niesprawnej instalacji gazowej , usunięcie nieszczelności koszt - 1 944,00 zł

b) Udrożnienie przewodów kominowych do lokali:

Perkuna 52 – 10szt. 2 829,00 zł

Perkuna 54 – 7szt. 1 980,30 zł

Perkuna 58 – 1 szt. 282,90 zł

c) Interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w częściach wspólnych,

- d) 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,
- e) Usuwanie awarii instalacji domofonowej wraz z bieżącą konserwacją,
- f) Konserwacja i naprawy furtek wraz z samozamykaczami,
- g) Utrzymanie zieleni na terenie osiedla
- h) Zakup pojemników na piasek 3szt – 1 185,00 zł
- i) Montaż 6szt. liczników w częściach wspólnych – 811,80 zł

Prace dodatkowe w całych zasobach:

- Odnowienie pomieszczeń wlotu wody do budynków – oczyszczanie, odnowienie ścian, malowanie posadzki farbą do betonu, malowanie drzwi wejściowych, montaż wywietrzników w drzwiach)
- odnowienie wózkowni i wiatrołapu - Perkuna 54 kl. III
- odnowienie pomieszczeń podwężtów CO - oczyszczanie, gruntowanie ścian, malowanie ścian, malowanie posadzki farbą do betonu, malowanie drzwi wejściowych)
- czyszczenie i malowanie krat przed wejściami do klatek
- naprawa domku na placu zabaw – wymiana elementów uszkodzonych, szlifowanie, malowanie, wymiana dachu
- naprawa i malowanie urządzeń na placu zabaw

Części wspólne:

- pomieszczenie socjalne Perkuna 54 wraz WC: wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, położenie glazury, terakoty oraz malowanie pomieszczeń, montaż armatury – 4 363,20 zł
- Zestaw automatyki do bramy przesuwnej – 3 610,05 zł – rozliczono w funduszu remontowym

Wykonanie inwentaryzacji części wspólnych w budynkach do podatku:

Perkuna 54 – 2650,74zł

Perkuna 56 – 2654,94zł

Perkuna 58 – 2468,49zł

VI. UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2018 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 10 300,00 zł.

VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2018 r. wynosi **198 395,67 zł.**
(spadek zaległości o 16,96 % w stosunku do 31.12.2017 r).

Poniższa tabela prezentuje stan zaległości w latach 2015-2018 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018
1.	Roczny wymiar opłat	1 989 359,56	2 008 026,39	1 987 502,48	2 061 969,33
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	183 178,58	196 722,16	238 912,01	198 395,67
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,2	9,8	12,02	9,62
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	111	169	166	87
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	1	1	3

Zaległości na budynki na dzień 31.12.2018r. (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	19	2 730,68	od 0 do 1	7	940,00	od 0 do 1	15	4 627,67	od 0 do 1	8	3 395,77	od 0 do 1	49	11 694,12
od 1 do 2	7	6 017,12	od 1 do 2	5	6 439,54	od 1 do 2	1	1 044,05	od 1 do 2	6	6 162,19	od 1 do 2	19	19 662,90
od 2 do 3	1	1 861,04	od 2 do 3	0		od 2 do 3	1	394,13	od 2 do 3	2	1 513,90	od 2 do 3	4	1 861,04
od 3 do 4	0	0,00	od 3 do 4	0	0,00	od 3 do 4	0	0,00	od 3 do 4	2	6 107,78	od 3 do 4	2	6 107,78
od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	1	2 883,60	od 5 do 6	0	0,00	od 5 do 6	1	2 883,60
od 6 do 12	0	0,00	od 6 do 12	2	24 078,97	od 6 do 12	1	13 825,74	od 6 do 12	2	9 977,14	od 6 do 12	5	47 881,85
od 12 do 24	0	0,00	od 12 do 24	3	49 161,62	od 12 do 24	0	0,00	od 12 do 24	1	2 634,27	od 12 do 24	4	51 795,89
sprawy sądowe	0	0,00	sprawy sądowe	1	51 347,82	sprawy sądowe	1	2 265,25	sprawy sądowe	1	987,39	sprawy sądowe	3	54 600,46
RAZEM	27	10 608,84	RAZEM	18	131 967,95	RAZEM	20	25 040,44	RAZEM	22	30 778,44	RAZEM	87	198 395,67

W ramach windykacji w/w należności w 2018 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 2018 roku Spółdzielnia zapłaciła 1 840,06 zł kosztów sądowych i komorniczych.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości **2 200,45 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),
- na klatkach schodowych umieszczane są informacje o zadłużeniach,
- wysyłane są wezwania do zapłaty zaległości,
- przeprowadzane są bezpośrednie rozmowy z dłużnikami mające na celu uzgodnienie spłaty zaległości - indywidualne rozpatrywanie spraw i analiza możliwości spłaty,
- 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,
- 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 i administracyjnych za 2018r:

Druka strona	Sprawa	Sygnatura	Ostatnie działania	Termin rozprawy
Perkuna 56	o zapłatę	I C 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 zaliczkę 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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rewidenta. W dniu 17 lipca 2018 r. Sąd wydał wyrok częściowo zasądzający w sprawie - żądanie Spółdzielni uwzględniono co do kwoty 3.944,41 złotych.	Zakończona.
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 właściciela 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 stanowiącej sumę zaliczek za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 września 2015 r. Wydano wyrok uwzględniający roszczenie Spółdzielni w całości. W dniu 2 listopada 2017 r. osoba zamieszkująca w lokalu wniosła o przywrócenie mu terminu na wniesienie sprzeciwu od wyroku zaocznego i sprzeciw od wyroku zaocznego. Postanowieniem z dnia 2 lipca 2018 r. Sąd przywrócił ww. termin i wstrzymał wykonanie w stosunku do niego wyroku. Sprawa obecnie toczy się przeciwko osobie, która kwestionuje fakt zamieszkiwania w lokalu przy ul. Perkuna 54, twierdząc, że zamieszkuje pod innym adresem. Spółdzielnia uzyskała tytuł wykonawczy - wyrok zaoczny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności - i skierowała sprawę do postępowania egzekucyjnego. Obecnie egzekucja jest w toku i jest prowadzona z wynagrodzenia dłużnika. Wyegzekwowano niewielką część zadłużenia - na dzień 11 grudnia 2018 r. zaległość obejmowała należność główną w wysokości 56.169,78 zł. Komornik skierowała na wniosek Spółdzielni egzekucję do lokalu. Na wniosek Spółdzielni nowy właściciel został ujawniony w KWy jako uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Obecnie akta postępowania komorniczego zostały wypożyczone przez Sąd w sprawie nadzoru nad egzekucją prowadzoną przez komornika Kingę Teller-Kopyt.	Sprawa sądowa - termin wyznaczony na 10 kwietnia 2019 r., g. 14.15 Postępowanie egzekucyjne w toku
Perkuna 54	o zapłatę	I C 3659/15 V Ca 745/18	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwot 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. Sąd wydał wyrok, w którym uwzględnił w całości żądanie Spółdzielni. Dnia 11 stycznia 2018 r. pozwany wniósł apelację.	4 kwietnia 2019 r., g. 9.00
Perkuna 54	o zapłatę	I Nc 2371/18	3 sierpnia 2018 r. złożono pozew do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie VII Wydział Cywilny o zapłatę kwoty 5.839,32 zł stanowiącej zaległe opłaty eksploatacyjne. 14 sierpnia 2018 r. otrzymano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym obejmujący całość żądanej kwoty wraz z odsetkami. Tytuł wykonawczy otrzymano dnia 10 stycznia 2019 r. Wnioskiem z dnia 6 lutego 2019 r. zwrócono się do Komornika o przeprowadzenie egzekucji. Na dzień sporządzania niniejszego zestawienia komornik nie podjął czynności w związku z wnioskiem Spółdzielni.	Zakończona; wystąpiono z wnioskiem o wszczęcie egzekucji
Perkuna 54	o zapłatę	VII Nc 1431/18	24 kwietnia 2018 r. złożono do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe pozew o zapłatę kwoty 35.792,45 zł. 23 maja 2018 r. wydano nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. 24 lipca 2018 r. wystąpiono z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Po złożeniu przez Spółdzielnię wniosku o przyspieszenie rozpoznania ww. wniosku w dniu 13 lutego 2019 r. otrzymano tytuł wykonawczy. Planowane jest w najbliższym czasie złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji w stosunku do dłużnika na podstawie tego tytułu wykonawczego.	Zakończona, planowane jest złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji w stosunku do dłużnika.

Atrium	Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy	UD-VI-WAB-U.6730.92.2 015.MWR KOC/2915/A r/17	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. W dniu 25 sierpnia 2017 r. w sprawie o znaku KOC/2915/Ar/17 Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie, którym utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. Pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. skierowanym do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe i Wydziału Architektury i Budownictwa dzielnicy Praga Południe Spółdzielnia wskazała na konieczność przebudowy ul. Perkuna w związku z sąsiadującymi inwestycjami (planowaną szkołą przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego i Atrium Promenada). Wraz z pismem przedłożono koncepcję przebudowy ul. Perkuna. Pomimo wielokrotnych prób kontaktu, miasto nie ustosunkowało się do ww. stanowiska Spółdzielni. Natomiast pismem z dnia 5 listopada 2018 r. zastępca burmistrza dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy wskazał, że wg aktualnej Wieloletniej Prognozy Finansowej do roku 2022 nie planuje się robót w pasie drogowym ul. Perkuna, a spółka Atrium Poland 1 sp. z o.o. Promenada 2 sp.k. projektuje drogę oznaczoną symbolem 5 KDL i 7 KDD obejmującą również plac miejski z funkcją komunikacyjną, oznaczony symbolem 3KD-PM w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Ostrobramskiej III. Według stanu na dzień 5 listopada 2018 r. w Dzielnicy Praga-Południe nie został przedstawiony do zaopiniowania projekt organizacji ruchu ww. ulicy.	
Perkuna 54,56	o uchylenie uchwał WZ	II C 935/14 I ACa 989/16 II C 313/18	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 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 pozwaną podzielił stanowisko Spółdzielni. Jedynie w zakresie postępowania co do osoby Perkuna 54 umorzył postępowanie, bo jego pełnomocnik nie wykazał umocowania do działania w jego imieniu. W dniu 12 lutego 2018 r. Spółdzielnia otrzymała odpis wyroku Sądu Apelacyjnego z uzasadnieniem. Sąd Apelacyjny zniósł wyrok Sądu Okręgowego w punkcie 1,2, 3 i 4 w stosunku do powoda z Perkuna 54 i w zakresie udziału tego powoda w sprawie zniósł postępowanie od momentu wniesienia pozwu, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie. Apelacja pozostałych powodów została oddalona (zmniejszone zostały jedynie zasądzone od powodów koszty procesu). Obecnie sprawa z powództwa Perkuna 54 toczy się za sygn. akt II C 313/18. Pismem z dnia 17 maja 2018 r. powód wniosł o uchylenie zabezpieczenia (wstrzymanie wykonalności zaskarżonych uchwał). Postanowieniem z dnia 4 września 2018 r. Sąd oddalił wniosek Spółdzielni o uchylenie zabezpieczenia i umorzył postępowanie w sprawie, ponieważ Powód w ustalonym przez Sąd terminie nie wskazał, czy popiera powództwo ani nie potwierdził dokonanych w jego imieniu w sprawie o sygn. akt II C 935/14 czynności. W dniu 26 września 2018 r. pełnomocnik powoda wniosł do Sądu Apelacyjnego zażalenie na postanowienie o umorzeniu postępowania.	Brak terminu rozprawy.
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. Sąd postanowił odczytać rozprawę. Na dzień 15 lutego 2019 r. Sąd nie wyznaczył terminy rozprawy (akta sprawy od ok. września 2018 r. znajdują się u sędziego).	Brak terminu rozprawy.
MSM "Nowy Dom 82"	o zapłatę	II C 352/16 V Aca 626/17	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 przegrania 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. 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. W dniu 20 września 2018 r. odbyła się rozprawa apelacyjna, po której Sąd wydał wyrok, którym oddalił apelację i zasądził na rzecz Spółdzielni koszty zastępstwa procesowego przed Sądem Apelacyjnym. Pismem z dnia 26 września 2018 r. powód wniosł zażalenie na postanowienie rozstrzygające o kosztach procesu, w którym wskazano, że zasądzona powinna być kwota 5.400 zł zamiast 8.100 zł. Pismem z dnia 6 listopada 2018 r. pełnomocnik Spółdzielni wniosł odpowiedź na zażalenie, wnosząc o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym. W dniu 21 stycznia 2019 r. pełnomocnikowi Spółdzielni doręczono skargę kasacyjną. W dniu 1 lutego Spółdzielnia wniosła pismo ze stanowiskiem w sprawie.	Brak terminu rozprawy.
Naczelny Sąd Administracyjny Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie Prezydent m.st. Warszawy	uchylenie decyzji ustalającej środowiskowe warunki dla przedsięwzięcia przy ul. Ostrobramskiej 77 (ładowisko POLSAT)	OS-IV-UIII-MRA-76242-57-21-10 KOC/2463/O Ś/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 terenie ewidencyjny 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. Obecnie sprawa znajduje się u referenta, który wyda decyzję po tym jak otrzyma akta z NSA i WSA.	Brak terminu rozprawy.
Perkuna 52	o ustalenie	II C 1444/18	Właścicielka wniosła do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do poddasza znajdującego się nad lokalem położonym w budynku przy ul. Perkuna 52, tj. że powierzchnia lokalu wynosi 53,70 zamiast 43,40 m. W dniu 8 października 2018 r. Spółdzielnia wniosła odpowiedź na pozew, w której wskazała m.in. na niejednoznaczność roszczenia powoda i konieczność oddalenia zgłoszonych przez powoda - co do pierwszego roszczenia z uwagi na brak interesu prawnego i przesłanek merytorycznych do ustalenia. Natomiast co do drugiego - z uwagi na fakt, że roszczenie zmierza do ustalenia faktu, a nie prawa. W dniu 30 listopada 2018 r. powód wniosł do Sądu pismo procesowe, w którym wskazał m.in. że Spółdzielnia nie kwestionuje możliwości korzystania przez nią z lokalu ani tego, że poddasze jest połączone z jej lokalem, a jedynie zarzuca jej, że nie wniosła wkładu budowlanego. W odpowiedzi, Spółdzielnia w dniu 28 grudnia 2018 r. wniosła do Sądu pismo, w którym wskazuje m.in. ponownie, że powodowi nie przysługuje interes prawny do żądania ustalenia.	Brak terminu rozprawy.
Perkuna 58	o zapłatę	VII Nc 1884/18 VII C 1968/18	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 3.814,59 zł stanowiącej opłaty za utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej oraz jej mienia za okres od 1 czerwca 2016 r. do 31 marca 2018 r. W dniu 26 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni (doręczony pełnomocnikowi Spółdzielni w dniu 2 lipca 2018 r.). W dniu 15 lipca 2018 r. pozwana wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, w związku z czym sprawa jest obecnie procedowana w trybie zwykłym.	17 kwietnia, g. 11.50. Uregulowano zaległości

Perkuna 58	o zapłatę	II Nc 1354/18	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 5.513,78 zł stanowiącej część opłat za utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej w okresie od 1 czerwca 2015 r. do 31 marca 2018 r. W dniu 8 maja 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie Spółdzielni. Nakaz ten został w dniu 24 sierpnia 2018 r. opatrzony klauzulą wykonalności przeciwko dłużnikowi. W dniu 30 lipca 2018 r. dłużnik uiścił kwotę 4.900 zł. W dniu 6 września 2018 r. wysłano pismo wzywające do uiszczenia pozostałej kwoty 707,89 zł i kosztów procesu w wysokości 1.279,50 zł.	Zakończona - na dzień 6 września 2018 r. były zaległości w płatności.
Perkuna 54	o zapłatę	VII Nc 2938/18	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 12.561,26 zł stanowiącej część opłaty za utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej w okresie od 1 sierpnia 2017 r. do 20 lipca 2018 r. W dniu 11 października 2018 r. Sąd zobowiązał powoda do wyjaśnienia, czy żądana kwota odnosi się tylko do przysługującego udziału w wysokości 3/5 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego czy jest to kwota obejmująca całość opłat pod rygorem stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Powód pismem z dnia 22 października 2018 r. wskazał, że żądana kwota obejmuje całość opłat przypadających na lokal. Po wniesieniu tego pisma Sąd nie podjął żadnych czynności.	Brak terminu rozprawy.
	aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste		W odpowiedzi na wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat rocznych, pismami z dnia 13 grudnia 2017 r. (co do nieruchomości przy ul. Perkuna 52 - z dnia 10 stycznia 2018 r.) Spółdzielnia wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Perkuna 52, 54, 56 i 58 jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Strony obecnie prowadzą negocjacje, mające na celu polubowne zakończenie postępowań toczących się z wniosku Spółdzielni przez Samorządowym Kolegium Odwoławczym.	
Inwestycje Polskie sp. z o.o.	ustalenie warunków zabudowy działki ewidencyjnej nr 36/6	AM-ZP-P.6730.34.2018. RBR	Pismem z dnia 21 stycznia 2019 r. Urząd m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego w związku ze złożonym w dniu 28 listopada 2018 r. wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku studyjnego głównej siedziby telewizyjnej Polsat oraz budynku garażowego na działce o nr ew. 36/6 z obrębu 3-05-23 przy ul. Ostrobramskiej 77 w Dzielnicy Praga Południe zwróciło się do Spółdzielni o udzielenie informacji o podmiocie zarządzającym budynkami przy ul. Perkuna 52 i 54. Pismem z dnia 13 lutego 2018 r. Spółdzielnia wskazała, że ww. budynki znajdują się w jej zarządzie oraz poinformowała o ustanowieniu pełnomocnika w sprawie.	Brak terminów w postępowaniu.

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2018 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 967 857,60 zł.

Spółdzielnia w 2018 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 13 875,51 zł. Ujemny wynik na działalności GZM w 2018 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 42 517,27 zł z przeznaczeniem kwoty 10 117,27 zł na zwiększenie funduszu zasobowego oraz kwoty 32 400,00 zł stanowiącej pożyczki z nieruchomości na fundusz remontowy na nieruchomości Perkuna 52.

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 31.12.2018r. (w złotych)

1.	Środki pieniężne w banku w tym:	
a)	Rachunek bieżący	1 469 177,06
b)	Lokata krótkoterminowa	0,00
	Ogółem stan środków pieniężnych	1 469 177,06

Spółdzielnia uzyskała w 2018r. przychód finansowy w wysokości 8 277,78 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.

2018 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach = 2 154 458,23 zł / 1 357 804,47 zł = 1,59

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 2018 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 z ustawą fundusz w postaci wkładów budowlanych jest niepłynny należałoby zastąpić przychodem netto.

2018 - 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 = 1 907 992,48 / 2 061 969,33 = 0,93

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 / 2 008 026,39 = 0,66

Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia DR w 2018 r. do poziomu 0,93 wiąże się ze wzrostem zobowiązań Spółdzielni z tytułu dopłaty do wieczystego użytkowania gruntu w kwocie 38 352,43 zł i robót remontowych wykonanych w miesiącu grudniu 2018 r. na kwotę 119 403,59 zł z datą wymagalności płatniczej w roku 2019. Pomimo tak wysokiego wskaźnika Spółdzielnia nie posiada zatorów płatniczych o czym świadczy stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych.



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

Na działalność Spółdzielni 2018 r. miały wpływ takie czynniki ryzyka i zagrożeń 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 2018 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 2018 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 przesłedzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

XI. Istotne zdarzenia

1. Aktualizacja wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Perkuna 52, 54, 56 i 58

W odpowiedzi na wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat rocznych, pismami z dnia 13 grudnia 2017 r. (co do nieruchomości przy ul. Perkuna 52 - pismo z dnia 10 stycznia 2018 r.) Spółdzielnia wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Perkuna 52, 54, 56 i 58 jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Wskutek wniosku Spółdzielni wszczęte zostały postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym mające na celu ustalenie, czy aktualizacja wysokości opłaty rocznej była uzasadniona. Jednocześnie Spółdzielnia prowadziła negocjacje z Zarządem Mienia Skarbu Państwa celem polubownego zakończenia sporu. Negocjacje trwały kilka miesięcy z przyczyn leżących po

stronie Zarządu Mienia Skarbu Państwa (zmiany personalne w najwyższych władzach). Finalnie w dniu 28 lutego 2019 r. Spółdzielnia zawarła ugody z Zarządem Mienia Skarbu Państwa. Na mocy ugód wysokość każdej ze zaktualizowanych opłat rocznych została obniżona o 12 %. W związku z zawarciem ugód, Spółdzielnia wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o umorzenie toczących się postępowań.

Orzeczeniami z dnia 25 lutego 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski Spółdzielni dotyczące nieruchomości przy ul. Perkuna 54, 56 i 58. Spółdzielnia wniosła sprzeciwy od tych orzeczeń, czyli zażądała rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd.

Co do nieruchomości przy ul. Perkuna 52 orzeczeniem z dnia 25 marca 2019 r. postępowanie umorzono (wypowiedzenie wysokości opłat rocznych dla tej nieruchomości Spółdzielnia otrzymała później, więc Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie zdążyło rozstrzygnąć sprawy przed otrzymaniem wniosku Spółdzielni o umorzenie postępowania w związku z zawartą ugodą). Dla tej nieruchomości obowiązują opłaty roczne w wysokości ustalonej ugodą zawartą z Zarządem Mienia Skarbu Państwa w dniu 28 lutego 2019 r.

W związku z zaistniałą sytuacją, Spółdzielnia w dniu 4 kwietnia 2019 r. zwróciła się do Zarządu Mienia Skarbu Państwa o zajęcie stanowiska co do wysokości opłat rocznych dla nieruchomości przy ul. Perkuna 54, 56 i 58. W ww. piśmie Spółdzielnia wskazała, że pomimo orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego ugody są wiążące. Spółdzielnia podniosła, że strony mogły zmienić łączący je stosunek prawny (w zakresie wysokości opłaty) również po wydaniu orzeczenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

W sprzeciwach Spółdzielnia wniosła o skierowanie stron przez Sąd do mediacji. Na taki wniosek zgodę musi wyrazić Zarząd Mienia Skarbu Państwa. W przeciwnym wypadku, sprawa będzie procedowana w normalnym trybie sądowym.

2. **Lądowisko Polsatu**

W dniu 31 marca 2010 r. spółka Inwestycje Polskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożyła 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.

Samorządowe Kolegium Odwoławczego utrzymało w całości zaskarżoną decyzję. W dniu 4 października 2012 r. Spółdzielnia wniosła skargę na ww. decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego. 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.

SKO rozstrzygnęło sprawę dopiero decyzją z dnia 9 kwietnia 2018 r., którą uchylono zaskarżoną decyzję i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania Prezydentowi m.st. Warszawy.

Inwestycje Polskie sp. z o.o. występowała również o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu istniejącego pomostu technicznego na budynku biurowym do startów i lądowań śmigłowców. W odpowiedzi na wniosek,

Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 9 kwietnia 2018 r. do rozpoznania wniosku konieczne jest jego uzupełnienie o wskazane przez organ dokumenty. Dodatkowo, w ocenie organu p. Mirosław Machnikowski, który podpisał wniosek o wydanie ww. decyzji nie był do tego uprawniony (jego pełnomocnictwo dotyczyło uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy). Dalszy bieg postępowania jest więc zależny od uzupełnienia wskazanych braków przez Inwestycje Polskie sp. z o.o.

3. Rozbudowa i nadbudowa budynku studyjnego głównej siedziby telewizyjnej Polsat oraz budynku garażowego

Urząd m.st. Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego poinformował Spółdzielnię, że w dniu 28 listopada 2018 r. Inwestycje Polskie sp. z o.o. wniosła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku studyjnego głównej siedziby telewizyjnej Polsat oraz budynku garażowego na działce o nr ew. 36/6 z obrębu 3-05-23 przy ul. Ostrobramskiej 77 w Dzielnicy Praga Południe. Zwrócił się też do Spółdzielni o udzielenie informacji o podmiocie zarządzającym budynkami przy ul. Perkuna 52 i 54. Pismem z dnia 13 lutego 2019 r. Spółdzielnia wskazała, że ww. budynki znajdują się w jej zarządzie oraz poinformowała o ustanowieniu pełnomocnika w sprawie. Zawiadomieniem z dnia 25 kwietnia 2019 r. Urząd poinformował, że z uwagi na skomplikowany charakter sprawy przewiduje jej załatwienie do 24 czerwca 2019 r.

4. Uchwalenie planu miejscowego rejonu ul. Ostrobramskiej

W styczniu 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej. W lutym 2016 r. obwieszczone o wyłożeniu projektu tego planu do publicznego wglądu. W dniu 5 maja 2016 r. pełnomocnik Spółdzielni wniósł uwagi do ww. projektu. Dotyczyły one: rezygnacji z wyznaczania terenu zieleni - podwórka na dz. ew. 42/4 i 41/6 (takie wyznaczenie wykluczałoby możliwość powiększenia terenu parkingowego osiedla), zrezygnowanie ze szpaleru drzew zaprojektowanego do nasadzenia wzdłuż ul. Perkuna (z uwagi na kolizję z istniejącymi sieciami uzbrojenia i miejscami parkingowymi), sprzeciw wobec połączenia ul. Perkuna z ul. Ostrobramską drogą o charakterze publicznym i połączenia ul. Perkuna z jej przedłużeniem od strony ul. Ostrobramskiej drogą o charakterze publicznym oraz zastrzeżenie, że wszelkie inwestycje oraz wykorzystanie nieruchomości w planie miejscowym nie powinny być prowadzone w promieniu 300 m od nieruchomości Spółdzielni (zwłaszcza do inwestycji Polsatu polegającej na budowie lądowiska). Uwagi Spółdzielni zostały z uwzględnione z wyłączeniem dwóch ostatnich (dot. niełączenia ul. Perkuna z jej przedłużeniem od strony ul. Ostrobramskiej drogą o charakterze publicznym oraz nielokalizowania inwestycji).

Finalnie zdecydowano, że plan miejscowy dla ul. Ostrobramskiej zostanie sporządzony w kilku osobnych częściach.

Pismem z dnia 19 marca 2019 r. Spółdzielnia wniosła uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramskiej część II, w szczególności wskazując na konieczność zaślepienia ulicy Perkuna na wysokości końca działki nr 43 od strony centrum handlowego Promenada.

5. Sprawa z powództwa MSM „Nowy Dom 82” o zapłatę

MSM „Nowy Dom 82” domagała się od Spółdzielni zapłaty kwoty 247.095,52 zł, która stanowi kwotę przekazaną Skarbowi Państwa przez MSM „Nowy Dom 82” w wyniku przegrania 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”.

Powód w dniu 13 lutego 2017 r. złożył apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie. 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. W dniu 20 września 2018 r. odbyła się rozprawa apelacyjna, po której Sąd wydał wyrok, którym oddalił apelację i zasądził na rzecz Spółdzielni koszty zastępstwa procesowego przed Sądem Apelacyjnym. Pismem z dnia 26 września 2018 r. powód wniósł zażalenie na postanowienie rozstrzygające o kosztach procesu, w którym wskazano, że zasądzona powinna być kwota 5.400 zł zamiast 8.100 zł. Pismem z dnia 6 listopada 2018 r. pełnomocnik Spółdzielni wniósł odpowiedź na zażalenie, wnosząc o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym.

6. Rozbudowa Atrium Promenada

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. wystano odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 25 sierpnia 2017 r. w sprawie o znaku KOC/2915/Ar/17 Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie, którym utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy.

Pismem z dnia 14 grudnia 2017 r. skierowanym do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe I Wydziału Architektury i Budownictwa dzielnicy Praga Południe Spółdzielnia wskazała na konieczność przebudowy ul. Perkuna w związku z sąsiadującymi inwestycjami (planowaną szkołą przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego i Atrium Promenada). W piśmie podniesiono również kluczową kwestię bezpieczeństwa, wybudowania ul. Perkuna ze środków mieszkańców oraz bezumownego korzystania przez m.st. z terenów w pasie drogowym. Wraz z pismem przedłożono koncepcję przebudowy ul. Perkuna. Pomimo wielokrotnych prób kontaktu, miasto nie ustosunkowało się do ww. stanowiska Spółdzielni. W związku z powyższym, pismem z dnia 3 września 2018 r. Spółdzielnia wezwała miasto do ustosunkowania się do kwestii przebudowy ul. Perkuna. Również na to pismo pomimo wielokrotnych prób kontaktu z miastem nie uzyskano odpowiedzi, wobec czego pismem z 30 stycznia 2019 r. po raz kolejny wezwano miasto do ustosunkowania się do przedstawionej koncepcji przebudowy ul. Perkuna.

Spółdzielnia uzyskała z Biura Planowania i Mobilności m.st. Warszawy informację, że plany organizacji ruchu na ul. Perkuna sporządzone w czerwcu 2017 r. nie straciły na aktualności.

Natomiast pismem z dnia 5 listopada 2018 r. zastępca burmistrza dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy wskazał, że wg aktualnej Wieloletniej Prognozy Finansowej do roku 2022 nie planuje się robót w pasie drogowym ul. Perkuna, a spółka Atrium Poland 1 sp. z o.o. Promenada 2 sp.k.

projektuje drogę oznaczoną symbolem 5 KDL i 7 KDD obejmującą również plac miejski z funkcją komunikacyjną, oznaczony symbolem 3KD-PM w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ul. Ostrobramskiej III. Według stanu na dzień 5 listopada 2018 r. w Dzielnicy Praga-Południe nie został przedstawiony do zaopiniowania projekt organizacji ruchu ww. ulicy.

Podsumowanie

Niniejsze sprawozdanie odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości, ilość członków Spółdzielni, oraz zdarzenia gospodarczo - finansowe w 2018 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 rokuja na kontynuację działalności w roku 2019 i w latach następnych. 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)