

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PERKUN”
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(1)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

w Warszawie

za 2019 rok

W roku 2019 r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” opierała się o następujące podstawy prawne:

- ❖ Ustawę z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 roku poz. 1285 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony uchwałą nr 7/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” z dnia 16.05.2019 roku,
- ❖ Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 roku poz.755 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 1230 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 roku poz. 865 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 roku poz.737 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku poz. 351 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 roku poz. 1186 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ❖ Ustawa z dnia 10maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019, poz.1781);
- ❖ Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz.U.2020 poz.139).

I. WPROWADZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni za rok 2019.

W roku 2019 działalność Zarządu skierowana była na wykonanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych rocznym planem gospodarczo-finansowym.

Działalność Zarządu w 2019 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,
- troskę 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

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

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Według stanu na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia zrzeszała 253 członków w tym;

Perkuna 52 – 100 członków

Perkuna 54 – 56 członków

Perkuna 56 – 55 członków

Perkuna 58 – 42 członków

Na dzień 31.12.2019r. stan funduszu udziałowego wynosił 58 400,00 zł a zgromadzone na ten dzień wpisowe wynosiło 51 973,95 zł.

Spółdzielnia prowadzi proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2019 roku nie wyodrębniono lokali.

Udział lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2019

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
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2019	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%	

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

III. ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

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 ¼ etatu 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 2019 była zapewniona przed sądem, organami administracji państwowej i samorządowej przez Kancelarię Igora Bąkowskiego. Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

- 1) sporządzanie opinii prawnych i innych opracowań;
- 2) uzgadnianie i opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów wniosków, uchwał, regulaminów, zarządzeń, umów, aneksów i innych projektów dokumentów;

- 3) doradztwo merytoryczne, bieżące udzielanie interpretacji i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie wykonywanych zadań;
- 4) prowadzenie postępowań sądowych oraz zastępstwo procesowe przed sądami, komornikami i organami administracyjnymi;
- 5) sygnalizowanie o zmianach obowiązujących przepisów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni;
- 6) sporządzanie pism kierowanych do sądów i organów administracji,
- 7) uczestniczenie i świadczenie obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia.

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 na umowę o pracę i umowę zlecenie wyniosły 195 064,03zł w tym wynagrodzenia: zarządu, księgowej, administratora, obsługi spraw członkowskich, CityHome sp. z o.o.,

W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła składki do ZUS na kwotę 27 215,87 zł. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 2,80%.

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2019 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 nastąpił 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 w 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	66 145,44 zł
• podatek dochodowy od osób prawnych	12 964,00 zł
• zysk netto wynosi	53 181,44 zł

Zarząd Spółdzielni przedstawił następującą propozycję podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2019 rok:

	w zł i gr
Nadwyżka bilansowa (zysk netto)	53 181,44
Pożytki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	18 900,00
Zysk z pozostałej działalności Spółdzielni z przeznaczeniem na Fundusz zasobowy SM Perkun.	1 781,44
Zysk z pozostałej działalności Spółdzielni z przeznaczeniem na Fundusz remontowy SM Perkun – dla wszystkich właścicieli lokali i garaży.	32 500,00
RAZEM	53 181,44

Nadwyżka bilansowa (zysk netto) obejmuje pożytki z nieruchomości Perkuna 52 w kwocie 18 900,00 zł oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielni w kwocie 34 281,44 zł, który prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L” oraz w bilansie w pozycji A.VI Pasywów w łącznej kwocie 53 181,44 zł.

O podziale zysku z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 34 281,44 zł zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd SM Perkun proponuje przeznaczenie 5,2% tj. kwoty 1 781,44 zł wypracowanej nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy SM Perkun, a 94,8% tj. kwoty 32 500,00 zł na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości.

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 na nieruchomościach zbiorczo(w złotych):

Wyszczególnienie	PERKUNA		LU	GARAZE		LU	PERKUNA		LU	GARAZE		PERKUNA	GARAZE	LU	Razem
	52	54		54	56		54	56		58	58				
A pow. użytkowa m2	4 539,95	3 488,20	38,90	364,50	253,60		3 468,80	258,60		240,50	58	3 393,70	240,50	76,70	16 123,45
Razem BO 2019	11 159,76	8 435,62	3 910,45	465,06	1 528,92	0,00	4 026,97	1 793,15	0,00	9 080,09	5 143,04	-3 938,97	9 080,09	5 143,04	41 604,08
Eksploatacja	106 638,20	76 625,90	883,20	8 558,63	5 609,76		73 629,46	5 504,60		5 127,58		72 327,72	5 127,58	1 617,98	356 523,03
Reklamy	18 900,00		1 327,73												18 900,00
LUKMAN			457,80												1 327,73
Schowki			4 000,00												774,60
Plac zabaw			266,04												4 000,00
Utrzymanie czystości	31 053,48	23 859,00	1 734,96	2 493,60	1 734,96		23 726,76	1 789,16		1 645,32		23 212,92	1 645,32	524,64	4 000,00
Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 523,92	14 233,08	158,76	1 486,56	1 034,40		14 153,16	1 054,80		981,00		13 846,92	981,00	312,96	110 285,88
Podatek od nieruchomości	7 314,40	4 888,33	1 143,72	6 18,92	390,33		4 135,42	304,51		244,41		3 234,27	244,41	2 255,04	65 785,56
Wieczyste użytkowanie gruntów	42 246,00	16 740,60	362,04	3 391,92	1 259,40		16 659,12	1 340,88		1 287,60		16 226,40	1 287,60	486,00	24 529,35
Ochrona	47 712,00	28 896,00	672,00	7 056,00	5 040,00		28 896,00	5 040,00		4 704,00		28 896,00	4 704,00	705,00	99 999,96
Wywóz nieczystości	16 188,00	11 856,00	705,00				11 127,00					10 408,00		705,00	157 584,00
ZWI kanalizacja	58 855,13	40 958,43	864,33	4 049,51	2 642,65		46 137,90	2 668,09		2 421,78		42 091,02	2 421,78	11,82	50 989,00
CO	100 875,47	72 898,41	166,28	9 735,53	7 159,91		71 591,91	2 668,09		2 421,78		68 348,17	2 421,78	1 544,70	188 650,23
CW opłata stała	11 808,56	9 735,53	131,39	656,10	456,48		30 974,65	485,48		791,25		29 041,72	791,25	29,28	41 181,56
CW opłata zmienna	8 171,94	6 278,76	70,02	9 185,40	6 390,72		6 243,84	6 516,72		432,90		85 521,24	432,90	138,06	130 434,28
Energia elektryczna	114 406,80	87 902,64	980,28	6 862,74	4 641,84		87 413,76	6 060,60		3 315,60		80 777,40	3 315,60	2 052,00	209 222,24
Fundusz Remontowy	604 937,32	423 786,50	316,80	24 558,70	24 558,70		424 424,57	24 664,24		22 905,19		408 777,40	22 905,19	10 481,56	406 311,00
Razem Przychody	93 887,35	71 701,37	981,84	9 200,22	6 423,79	316,80	71 999,87	6 566,25	316,80	22 905,19	10 481,56	70 113,17	22 905,19	1 945,49	2 014 003,44
Eksploatacja	27 739,20	21 313,08	237,72	2 227,20	1 549,56		21 198,96	1 580,16		1 469,40		20 735,76	1 469,40	468,60	338 919,67
Naprawy i konserwacje i przeglądy	16 333,73	11 547,19	139,91	1 311,47	1 823,40		14 332,36	1 068,33		791,25		11 164,18	791,25	252,32	98 519,64
Podatek od nieruchomości	6 708,00	4 176,00	1 044,00				3 732,00					3 192,00		2 052,00	58 764,14
Wieczyste użytkowanie gruntów	42 246,00	16 740,60	362,04	3 391,92	1 259,40		16 659,12	1 340,88		1 287,60		16 226,40	1 287,60	486,00	20 904,00
Ochrona	46 418,08	28 845,51	663,10	6 862,74	4 641,84		28 514,04	4 310,29		3 315,60		28 845,62	3 315,60	663,10	99 999,96
Wywóz nieczystości	16 188,00	10 341,00	705,00			1 515,00	11 127,00					10 408,00		705,00	153 179,92
ZWI kanalizacja	65 951,42	43 574,62	393,00	4 049,51	2 642,65		49 532,03	2 668,09		2 421,78		45 058,29	2 421,78	151,39	50 989,00
CO	100 875,47	72 898,41	864,33	9 735,53	7 159,91		71 591,91	2 668,09		2 421,78		68 348,17	2 421,78	1 544,70	204 660,75
CW opłata stała	11 808,56	9 735,53	131,39	656,10	456,48		9 735,59	485,48		791,25		9 514,36	791,25	29,28	327 705,02
CW opłata zmienna	41 143,42	29 113,82	21,34	199,83	139,91		30 974,65	283,39		174,09		29 041,72	174,09	55,53	41 181,56
Energia elektryczna	2 488,84	1 547,19	131,39	9 185,40	6 390,72		8 741,37	6 516,72		3 315,60		85 521,24	3 315,60	2 052,00	130 434,28
Fundusz Remontowy	114 406,80	87 902,64	980,28	6 862,74	4 641,84		87 902,64	6 060,60		3 315,60		85 521,24	3 315,60	2 052,00	12 564,19
Razem Koszty	586 194,87	410 563,14	7 634,61	36 528,29	24 940,27	1 515,00	420 613,23	24 334,11	1 515,00	21 620,64	10 507,49	400 625,86	21 620,64	1 932,84	406 311,00
Eksploatacja	12 750,85	4 924,53	-98,64	-641,59	-814,03		1 629,59	-1 061,65		-972,74		2 214,55	-972,74	-327,51	1 945 077,51
Reklamy	0,00	0,00	17 955,62	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	17 603,36
LUKMAN	0,00	0,00	1 327,73	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	17 955,62
Schowki	0,00	0,00	457,80	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	1 327,73
Plac zabaw	0,00	0,00	4 000,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	774,60
Utrzymanie czystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	4 000,00
Wymiana wodomierzy	3 314,28	2 545,92	28,32	2 664,40	1 854,40		2 527,80	189,00		175,92		2 477,16	175,92	56,04	11 766,24
Naprawy i konserwacje i przeglądy	2 190,19	1 759,09	18,85	175,09	-789,00		-179,20	-13,53		189,75		2 682,74	189,75	60,84	7 021,42
Podatek od nieruchomości	606,40	712,33	98,72	6 18,92	390,33		403,42	304,51		244,41		42,27	244,41	203,04	3 625,35
Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Ochrona	1 293,92	890,49	8,90	93,26	398,16		381,96	729,71		1 388,40		50,38	1 388,40	8,90	4 404,08
Wywóz nieczystości	0,00	1 515,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
ZWI kanalizacja	-7 096,29	-2 616,19	202,93	0,00	0,00		-3 394,13	0,00		0,00		-2 967,27	0,00	-139,57	-16 010,52
CO	0,00	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	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	0,00
Energia elektryczna	5 683,10	3 405,39	46,68	456,27	247,57		2 441,90	182,09		258,81		3 651,71	258,81	82,53	16 458,05
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku 2019	18 742,45	13 223,36	24 049,91	968,35	-381,57	-1 198,20	3 811,34	330,13	-1 198,20	1 284,55	-55,93	8 151,54	1 284,55	-55,93	68 925,93
Wyniki narastająco na 31-12-2019	29 902,21	1 433,40	27 960,36	1 433,40	1 147,35	-1 198,20	7 838,31	2 123,28	-1 198,20	10 364,64	5 087,11	4 212,57	10 364,64	5 087,11	110 530,91

Koszty utrzymania mienia wspólnego na dzień 31.12.2019 r. (w złotych).

		Koszty
1	Wieczyste użytkowanie (boisko o powierzchni 971m2)	9 399,28
2	Podatek od nieruchomości (boisko o powierzchni 971m2, stacja Trafo)	780,00
3	Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy) - plac zabaw	241,43
4	Piasek do piaskownicy	777,36
5	Zakup piłkochwytu	5 350,50
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2019 r. (poz. 1-5)	16 548,57
7	Oświetlenie zewnętrzne (24 lamp)	2 897,20
8	Oświetlenie i ogrzewanie – budka ochrony	2 010,58
	Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2019 r. (poz. 7-8)	4 907,78

Przychody uzyskane z tytułu użytkowania mienia wspólnego (najem placu zabaw) w 2019 r wyniosły 4 000,00 zł i stanowią one część kwoty pożytków dla całych zasobów SM „Perkun”

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

Koszty wieczystego użytkowania boiska o powierzchni 971 m2 w kwocie 9 399,28 zł za rok 2019 rozliczone zostaną w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Koszty podatku od nieruchomości za (boisko o powierzchni 971m2 i stację Trafo) w kwocie 780,00 zł za rok 2019 rozliczone w kosztach eksploatacji – całe zasoby.

Koszty oświetlenia zewnętrznego kwocie 3 138,63 zł oraz ogrzewania i oświetlenia pomieszczenia ochrony w kwocie 2 010,58 zł rozliczone zostały w kosztach eksploatacji – całe zasoby

Koszty z działalności (GZM) z wyłączeniem mediów i funduszu remontowego. Analiza porównawcza za lata 2017 – 2019 (w złotych).

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2017	Koszty 2018	Koszty 2019
1	Eksploatacja podstawowa	360 247,70	374 372,77	325 529,07
2	Podatek od nieruchomości	19 056,00	21 764,00	21 684,00
2	Wieczyste użytkowanie	80 975,38	120 533,23	99 999,96
3	Energia elektryczna	26 170,85	24 189,76	22 295,61
4	Naprawy i przeglądy	61 019,68	62 514,84	59 583,70
5	Utrzymanie czystości i terenów zielonych	99 591,43	99 290,43	100 818,64
6	Wywóz nieczystości	50 208,00	50 286,00	51 694,00
7	Ochrona	155 294,79	150 183,00	153 179,92
	RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ	852 563,83	903 134,03	834 784,90

W roku 2019 zaobserwowano spadek kosztów działalności podstawowej o 7,57% w porównaniu do roku 2018.

Koszty energii ciepłej wykorzystywanej na potrzeby podgrzewu wody - analiza porównawcza za lata 2017-2019

Adres	Koszty cw w zł		
	2017	2018	2019
Perkuna 52	55 941,58	52 259,65	53 249,66
Perkuna 54	41 318,68	38 159,33	38 849,35
Perkuna 56	41 933,46	40 695,39	40 710,25
Perkuna 58	36 526,47	35 584,78	38 806,58
RAZEM	175 720,19	166 699,15	171 615,84

Koszty energii ciepłej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania- analiza porównawcza za lata 2017-2019

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)
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
		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	0,867
	Perkuna 56	3 610,80	76 726,61	1,7708	0,8854
	Perkuna 58	3 590,65	77 149,21	1,7905	0,8953
		15 577,55	333 695,16		
2019	Perkuna 52	4 761,10	105 789,30	1,8516	0,9258
	Perkuna 54	3 615,00	75 341,06	1,7368	0,8684
	Perkuna 56	3 610,80	74 260,00	1,7138	0,8569
	Perkuna 58	3 590,65	72 314,66	1,6783	0,8392
		15 577,55	327705,02		

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2019 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 31.12.2019 roku zebrano kwotę 43 152,00 zł w tym:

Perkuna 52 – 15 376,00 zł,

Perkuna 54 – 9 424,00 zł,

Perkuna 56 – 9 548,00 zł,

Perkuna 58 – 8 804,00 zł.

Stan środków Funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 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 2019 r.

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2019 r.	743 715,77 zł
Naliczenia w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.	406 311,00 zł
Nadwyżka bilansowa za 2018 pożyczki z nieruchomości Perkuna 52	32 400,00 zł
Koszty remontów w 2019 r.	674 960,44 zł
Bilans zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2019 r.	507 466,33 zł

W 2019r. 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 2018.

L.p	FUNDUSZ REMONOWY	PERKUNA	PERKUNA	PERKUNA	PERKUN	PERKUN
		52-58	52	54	A 56	A 58
		WYKONANI E PLANU NA 31.12.2019	WYKONANI E PLANU NA 31.12.2019	WYKONANI E PLANU NA 31.12.2019	WYKONANI E PLANU NA 31.12.2019	WYKONANI E PLANU NA 31.12.2019
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2019	743 715,77	29 307,48	215 431,93	102 388,29	396 588,07
2.	Naliczenia od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.	406 311,00	124 572,48	94 293,36	93 930,48	93 514,68
3.	Nadwyżka Bilansowa za 2018 r. pożyczki z nieruchomości Perkuna 52	32 400,00	32 400,00			
	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM	1 182 426,77	1186 279,96	309 725,29	196 318,7 7	490 102,7 5
4.1	Wymiana obróbek blacharskich, rynien, wyprowadzenie wentylacji na dach	305 445,64				305 445,64
4.2	Naprawa ścian: marmolit i baranek - dokończenie prac rozpoczętych w 2018r.	58 807,57	58 807,57			
4.3	Naprawa: donic, uszkodzonej elewacji - rysy, glyfy od ul. Perkuna	71 108,48		633,04	37 578,44	32 897,00
4.4	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej : wjazdy do garaży, ciągi piesze drogi dojazdowe	122 156,35	68 231,43		53 924,92	
4.5	Wymiana zaworów kulowych centralnego ogrzewania, zaworów podpionowych oraz montaż wodomierzy kontrolnych - wlot do budynku	9 249,88	4 722,60	2 650,13		1 877,15
4.6	Montaż oświetlenia w piwnicach, włącznika głównego, oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach i na klatkach wymiana oświetlenia na led, montaż czujników gazu.	0,00				
4.7	Montaż 46 szt.nowych kamer wraz z okablowaniem i rejestratorami					
4.8	Wymiana i wstawienie zasuw burzowych w studniach rewizyjnych	17 900,00	9 700,00	4 100,00	600,00	3 500,00
4.9	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	0,00				
4.1 0	Wymiana drzwi do piwnic na stalowe p.poż. wraz z montażem i przyłączem elektrycznym	4 950,00				4 950,00
4.1 1	Remont węzła cieplnego, podział na suszarnię	27 603,49			27 603,49	
4.1 2	Wymiana pilotów wraz z odbiornikami lub kontrola dostępu na osiedle	15 705,00	5 850,00	3 285,00	3 330,00	3 240,00
4.1	Remont ogrodzenia: elementy stalowe i mur.	0,00				

3						
4.1	Remont klatek schodowych	0,00				
4.1	Nadzór inwestorski	18 141,86			1 180,36	16 961,50
4.1	Rezerwa na prace nieprzewidziane w tym: wymiana linii kablowej pomiędzy słupami oświetlenia zewnętrznego na Perkuna 56	6 760,70	107,70	484,60	4 338,80	1 829,60
4.1	Remonty mienia wspólnego: montaż odbiorników sygnałów pojazdów uprzywilejowanych SOS, wymiana linii kablowej na placu zabaw	17 131,45	5 252,40	3 975,72	3 960,43	3 942,90
5.	Łączne wydatki na 31.12.2019 r.	674 960,44	152 671,70	15 128,49	132 516,44	374 643,81
6.	Saldo na dzień 31.12.2019r	507 466,33	33 608,26	294 596,80	63 802,33	115 458,94

ZESTAWIENIE PRAC REMONTOWYCH WYKONANYCH W 2019 R. W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI

W budynku przy ul. Perkuna 52 w 2019 r. wykonano prace łącznie na kwotę 147 419,30 zł w tym:

Remont donic, glify, rysy na elewacji	58 807,57
Wyznaczenie miejsc pod studnie	107,70
Piloty i odbiornik – kontrola dostępu	5 850,00
Montaż zaworów czerpalnych	1 962,88
Montaż zasuw burzowych	9 700,00
Roboty brukarskie	68 231,43
Wymiana zaworów podpionowych	2 759,72

W budynku przy ul. Perkuna 54 w 2019 r. wykonano prace łącznie na kwotę 11 152,77 zł w tym:

Remont donic, glify, rysy na elewacji	633,04
Wyznaczenie miejsc pod studnie	107,60
Zawory i redukcje	377,00
Piloty i odbiorniki – kontrola dostępu	3 285,00
Montaż zasuw burzowych	4 100,00
Wymiana zaworów podpionowych	2 650,13

W budynku przy ul. Perkuna 56 w 2019 r. wykonano prace łącznie na kwotę 128 556,01 zł w tym:

Remont węzła cieplnego	27 603,49
Remont donic, glify, rysy na elewacji	37 578,44
Inspektor nadzoru	1 180,36
Wyznaczenie miejsc pod studnie	107,60
Piloty i odbiorniki – kontrola dostępu	3 330,00
Roboty brukarskie	53 924,92
Montaż zasuw burzowych	600,00
Wymiana linii kablowej między lampami zewnątrz.	4 231,20

W budynku przy ul. Perkuna 58 w 2019 r. wykonano prace łącznie na kwotę 370 700,91 zł w tym:

Remont donic, naprawa rys zewnętrznych, glifów	32 897,00
Wyznaczenie miejsc pod studnie	107,60
Obmiar powierzchni wewnętrznych do malowania klatek	1 722,00

Piloty i odbiorniki – kontrola dostępu	3 240,00
Montaż zasuw burzowych	3 500,00
Wymiana zaworów podpionowych	1 877,15
Wymiana drzwi do piwnic	4 950,00
Remont dachu	305 445,64
Inspektor nadzoru	16 961,52

Na mieniu wspólnym w 2019 r. wykonano prace łącznie na kwotę 17 131,45 zł w tym:

Zwrot odszkodowania AVIVA –brama nr 1- dopłata do roku 2018	-100,00
Wykonanie tynku mozaikowego na stacji Trafo	2 211,02
Podwyższenie ogrodzenia	7 380,00
Odbiorniki do odczytu pilotów + oprzyrządowanie	1 324,20
Roboty brukarskie przed wejściem na plac zabaw	933,75
Odbiorniki SOS	3 070,08
Wymiana uszkodzonej linii kablowej między lampami na placu zabaw	2 312,40

Cele długoterminowe

1. Modernizacja: oświetlenia i rozdzielnic elektrycznych Perkuna 52,56
2. Modernizacja wewnętrznych linii zasilania elektrycznego – całe zasoby
3. Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego – Perkuna 56,52
4. Remont klatek Perkuna 58,56,54
5. Opomiarowanie centralnego ogrzewania – całe zasoby.
6. Wymiana stolarki okiennej części wspólnych.
7. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mającej na celu poprawę efektywności termomodernizacyjnej budynków.

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

W 2019 r. wykonano przeglądy:

1. kominiarskie na kwotę 4 998,72 zł,
2. gaśnic i punktów instalacji suchego pionu oraz przeprowadzono badanie wydajności hydrantów zewnętrznych na kwotę 627,30 zł,
3. linii kablowej zasilania oświetlenia zewnętrznego (pomiary rezystancji uziemień, rezystancji izolacji , impedancji pętli zwarcia na kwotę 2 158,65 zł,
4. oświetlenia drogowego na kwotę 430,50 zł,
5. budynków na kwotę 1 783,50 zł,
6. dokumentację wyznaczenia proponowanych miejsc pod ujęcie wodne w celu wykonania studni głębinowej to kwota 430,50 zł,
7. obmiary nieruchomości Perkuna 58 powierzchni wewnętrznych do wyliczenia powierzchni malowania klatek schodowych to kwota 1 722,00 zł.

Prace związane z konserwacjami urządzeń i instalacji w nieruchomościach;

- a) interwencje i usuwanie awarii oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego w 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, programowanie kodów w centralach .
- d) konserwacja i naprawy furtek wraz z samozamykaczami,
- e) utrzymanie zieleni na terenie osiedla: nasadzenia roślin wieloletnich i rocznych.

VI. UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2019 roku została podpisana polisa ubezpieczeniowa z UNIQA. Ubezpieczono majątek Spółdzielni, koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 13 440,00 zł.

VII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2019 r. wynosi **194 389,18 zł.** (spadek zaległości o 2,02 % w stosunku do 31.12.2018 r).

Poniższa tabela prezentuje stan zaległości w latach 2016-2019 (w złotych).

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019
1.	Roczny wymiar opłat	2 008 026,39	1 987 502,48	2 061 969,33	2 014 003,44
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	196 722,16	238 912,01	198 395,67	194 389,18
3.	Poz. 2 do 1 w %	9,8	12,02	9,62	9,66
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	169	166	87	80
5.	Liczba spraw skierowanych do sądu	1	1	3	1

Zaległości na budynki na dzień 31.12.2019r. (w złotych)

ILOŚĆ MIESIĘCY	PERKUNA 52		PERKUNA 54		PERKUNA 56		PERKUNA 58		PERKUNA 52-58	
	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA ZADŁUŻENIA W ZŁ
0-1	23	4 093,62	9	1 417,49	12	3 636,99	10	2 484,63	54	11 632,73
1-2	1	965,06	4	5 854,40	4	3 276,17	2	3 881,89	11	13 977,52
2-3	1	1 365,45	1	3 347,76	0	0,00	3	6 043,66	5	10 756,87
3-4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1 981,99	1	1 981,99
4-5	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2 818,32	1	2 818,32
5-6	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	7 089,20	2	7 089,20
6-12	0	0,00	1	5 428,26	2	5 392,72	1	987,39	4	11 808,37
12-24	0	0,00	1	21 498,09	0	0,00	0	0,00	1	21 498,09
powyżej 36	0	0,00	1	112 826,09	0	0,00	0	0,00	1	112 826,09
RAZEM	25	6 424,13	17	150 372,09	18	12 305,88	20	25 287,08	80	194 389,18

W ramach windykacji w/w należności w 2019 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.

Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości **2 308,77 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 KR D.

Zarząd w uzasadnionych przypadkach odstępował od naliczania odsetek.

Zestawienie spraw sądowych i administracyjnych za 2019 r:

Perkuna 56	o zapłatę	I C 2141/16	Spółdzielnia dochodziła zapłaty kwoty 4.874,09 zł. Dochodzona kwota stanowiła 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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. W dniu 10 kwietnia 2017 r. doręczono odpis opinii biegłego, do której Spółdzielnia złożyła swoje uwagi. 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. Pozwany złożył swoje uwagi do tej opinii, które w większości pokrywają się z zarzutami do poprzedniej opinii. W dniu 17 lipca 2018 r. Sąd wydał wyrok częściowo zasądzający kwotę 3.944,41 złotych w pozostałej części pozew oddalił z uwagą na przedawnienie. Wyrok jest prawomocny. Sprawa została zakończona. Pozwani zapłacili zasądzoną kwotę.	Zakończona
Perkuna 54	o zapłatę	VII C 161/19	Spółdzielnia dochodzi zapłaty kwoty 61.616,76 zł. 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. W dniu 12 kwietnia 2017 r. sąd wydał wyrok uwzględniający roszczenie Spółdzielni w całości. W dniu 2 listopada 2017 r. Pozwany złożył wniosek o przywrócenie terminu na wniesienie sprzeciwu od wyroku zaocznego wraz z sprzeciwem. Postanowieniem z dnia 2 lipca 2018 r. sąd przywrócił Pozwanemu ww. termin i wstrzymał wykonanie w stosunku do niego wyroku. Jeden z Pozwanych kwestionuje fakt zamieszkiwania w lokalu przy ul. Perkuna 54. Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2019 r. sąd odrzucił sprzeciw Pozwanego od wyroku zaocznego uznając, że nie ma podstaw do przywrócenia terminu. Pozwany złożył wniosek o uzasadnienie postanowienia sądu. Po sporządzeniu uzasadnienia złożył zażalenie, ale nie uiszczył od niego opłaty. Sąd wezwał pozwanego do uiszczenia opłaty od zażalenia wezwaniem z dnia 18 listopada 2019 r. Sprawa jest cały czas w sądzie pierwszej instancji. Sąd nie podjął żadnych czynności.	Trwa / Brak terminu

Perkuna 54	o zapłatę	I C 3659/15 V Ca 745/18	Spółdzielnia dochodziła 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. Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W dniu 10 sierpnia 2016 r. odbyła się pierwsza rozprawa, w toku której Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadka przed Sądem Rejonowym w Koninie. 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. 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. Dnia 11 stycznia 2018 r. pozwana wniosła apelację. W dniu 9 maja 2019 r. sąd odwoławczy oddalił apelację pozwaną. Sprawa jest zakończona.	Zakończona
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 prowadzącego egzekucję w sprawie przeciwko dwóm pozwanym o przeprowadzenie egzekucji. Na dzień sporządzania niniejszego zestawienia komornik nie otrzymał z powrotem akt postępowania egzekucyjnego, które musiał przekazać do sądu. Sąd po przywróceniu terminu do wniesienia sprzeciwu Pozwanemu w sprawie VII C 161/19 zajął akt postępowania egzekucyjnego.	Zakończona
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. Na dzień sporządzania niniejszego zestawienia komornik nie otrzymał z powrotem akt postępowania egzekucyjnego, które musiał przekazać do sądu. Sąd po przywróceniu terminu do wniesienia sprzeciwu Pozwanemu w sprawie VII C 161/19 zajął akt postępowania egzekucyjnego.	Zakończona
Atrium	Postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy	UD-VI-WAB-U.6730.92.2015.M WR KOC/2915/Ar/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. 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. 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.	Zakończona
Perkuna 54, 56, 58	o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia	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 Spółdzielni o nr 1-7 z 24.06.2014 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. Powodowie złożyli apelację od wyroku. Sąd apelacyjny oddalił apelację pozwany podzielił stanowisko Spółdzielni. Jednak wyrok w stosunku do jednego z nieletnich powodów uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Postępowanie po przekazaniu akt przez sąd odwoławczy toczyło się pod nową sygn. II C 313/18. Sąd postanowieniem z dnia 4.09.2018 r. umorzył postępowanie. Powód wniosł zażalenie na to postanowienie. Zażalenie miało braki, więc sąd wezwał powoda do ich usunięcia zarządzeniem z dnia 23.11.2018 r. Powód braków nie usunął, więc sąd postanowieniem z dnia 19.02.2019 r. odrzucił zażalenie. Sprawa jest prawomocnie zakończona. Zabezpieczenie udzielone przez sąd upadło.	Zakończona
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. Jedną z Powódek cofnęła pozew, więc sąd postanowieniem z dnia 17.10.2014 r. umorzył postępowanie w stosunku do niej. Następnie druga powódka wycofała swoje powództwo, więc sąd postanowieniem z dnia 12.08.2019 r. umorzył postępowanie w stosunku do niej. Następnie sąd zwrócił się do ostatniej z powódek czy popiera powództwo. Wezwanie zostało wysłane do jej pełnomocnika. Sąd nie otrzymał odpowiedzi, więc postanowieniem z dnia 11.02.2020 r. umorzył postępowanie w sprawie. Spółdzielnia złożyła wniosek o przyznanie jej kosztów procesu od powódki. Wniosek nie został rozpoznany. Natomiast sprawa co do istoty jest zakończona.	Zakończona
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 przegranej sprawy o zapłatę zaległych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wraz z odsetkami. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz dalsze pisma procesowe, w których domagała się oddalenia pozwu. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 18 listopada 2016 r. ogłosił wyrok, w którym oddalił pozew MSM "Nowy Dom 82". Wniosek o sporządzenie uzasadnienia złożyła Spółdzielnia oraz MSM "Nowy Dom 82". W dniu 30 stycznia 2017 r. doręczono odpis wyroku z uzasadnieniem. Powód złożył apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 13 lutego 2017 r., a pismem z dnia 1 marca 2017 r. powód uzupełnił braki formalne apelacji. Postanowieniem z dnia 15 marca 2017 r. ustalono wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 247.095,52 zł. W dniu 31 marca 2017 r. wniesiono odpowiedź na apelację. 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 2019 Spółdzielnia wniosła pismo ze stanowiskiem w sprawie.	Trwa / Brak terminu
Naczelny Sąd Administracyjny Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie Prezydent m.st. Warszawy	uchylene 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 ładowiska 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 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 i zaskarżoną decyzję SKO. Zgodnie z informacją otrzymaną od Kolegium, 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. SKO udzieliło informacji, że w dniu 5 lutego 2019 r. otrzymano wyrok NSA.	Trwa / Brak terminu

Perkuna 52	o ustalenie	II C 1444/18	Powódka wniosła do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe pozew o ustalenie, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do poddasza znajdującego się nad lokalem numer 62 położonym w budynku przy ul. Perkuna 52, tj. że powierzchnia lokalu 62 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 wniósł 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. Wyrokiem z 5.06.2019 r. sąd oddalił powództwo. Sąd uznał, że powódce nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do poddasza. Powódka wniosła apelację od tego wyroku w dniu 25.07.2019 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na apelację i sprawa czeka na rozpoznanie przez sąd drugiej instancji.	Trwa / Brak terminu
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. Pozwana następnie zapłaciła całą dochodzoną należność. Spółdzielnia pismem z 6.05.2019 r. cofnęła pozew. Sąd postanowieniem z 25.06.2019 r. umorzył postępowanie. Sprawa jest zakończona.	Zakończona
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 solidarnemu. W dniu 30 lipca 2018 r. pozwana uiszczała Spółdzielni kwotę 4.900 zł. W dniu 6 września 2018 r. wysłano do niej pismo wzywające do uiszczenia pozostałej kwoty 707,89 zł i kosztów procesu w wysokości 1.279,50 zł.	Zakończona
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. Sąd wydał wyrok zaoczny w dniu 27.06.2019 r., którym zasądził całą dochodzoną należność. Wyrok jest prawomocny i został zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Sprawa została zakończona. Pozwani zapłacili zasądzoną kwotę.	Zakończona
Skarb Państwa	ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste Perkuna 58	KOX 5608/Po/17	Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości przy ul. Perkuna 58. Wypowiedzeniem Skarb Państwa zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 47.571,90 zł. Poprzednia opłata wynosiła 12.611,91 zł. Spółdzielnia złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o ustalenie, że wypowiedzenie było bezzasadne. Jednocześnie podjęła negocjacje ze Skarbem Państwa. Po kilku spotkaniach z Skarbem Państwa Spółdzielnia udało się wynegocjować obniżkę opłaty rocznej o 12%. Wypowiedzenie opłaty rocznej było pośrednio związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłata za użytkowanie wieczyste stanowiła podstawę do określenia opłaty przekształceniowej. Przekształcenie nastąpiło z dniem 1.01.2019 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa (działając w imieniu Skarbu Państwa) poinformował Kolegium o prowadzonych negocjacjach ze Spółdzielnią i wniósł o nie wydanie orzeczenia. W dniu 28.02.2019 r. Spółdzielnia zawarła ze Skarbem Państwa ugodę. Opłata za użytkowanie wieczyste na podstawie tej ugody została obniżona o 12%. Mimo to Kolegium w dniu 25.02.2019 r. wydało orzeczenie, w którym wniosek Spółdzielni oddaliło. W związku z poinformowaniem Spółdzielni przez Skarb Państwa, że w związku z tym zawarta uгода nie wywołuje skutków prawnych – jest to opinia Skarbu Państwa, Spółdzielnia złożyła sprzeciw do sądu w dniu 11.04.2019 r. W międzyczasie Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenie, którym ustalił nową bonifikatę przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa. Przed wydaniem tego zarządzenia bonifikata wynosiła 60%. Natomiast w zarządzeniu ustalono bonifikatę w wysokości 98%. Przy tak wysokiej bonifikacie opłata przekształceniowa dla nieruchomości przy ul. Perkuna jest znacznie niższa. Różnica między opłatą przekształceniową ustaloną na podstawie opłaty z wypowiedzenia Skarbu Państwa (47.571,90 zł), a opłatą określoną w ugodzie (41.863,45 zł) wynosi 2.283,38 zł. W związku z tym, że kwota 2.283,38 zł jest znacznie niższa od kosztów procesu, jakie Spółdzielnia musiałaby ponieść aby kontynuować postępowanie sądowe, Spółdzielnia rozważa zakończenie tej sprawy.	Trwa / Brak terminu
Skarb Państwa	ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste Perkuna 56	II C 2042/19	Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości przy ul. Perkuna 56. Wypowiedzeniem Skarb Państwa zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 48.267,70 zł. Poprzednia opłata wynosiła 12.796,37 zł. Spółdzielnia złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o ustalenie, że wypowiedzenie było bezzasadne. Jednocześnie podjęła negocjacje ze Skarbem Państwa. Po kilku spotkaniach z Skarbem Państwa Spółdzielnia udało się wynegocjować obniżkę opłaty rocznej o 12%. Wypowiedzenie opłaty rocznej było pośrednio związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłata za użytkowanie wieczyste stanowiła podstawę do określenia opłaty przekształceniowej. Przekształcenie nastąpiło z dniem 1.01.2019 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa (działając w imieniu Skarbu Państwa) poinformował Kolegium o prowadzonych negocjacjach ze Spółdzielnią i wniósł o nie wydanie orzeczenia. W dniu 28.02.2019 r. Spółdzielnia zawarła ze Skarbem Państwa ugodę. Opłata za użytkowanie wieczyste na podstawie tej ugody została obniżona o 12%. Mimo to Kolegium w dniu 25.02.2019 r. wydało orzeczenie, którym wniosek Spółdzielni oddaliło. W związku z poinformowaniem Spółdzielni przez Skarb Państwa, że w związku z tym zawarta uгода nie wywołuje skutków prawnych – jest to opinia Skarbu Państwa, Spółdzielnia złożyła sprzeciw do sądu w dniu 11.04.2019 r. W międzyczasie Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenie, którym ustalił nową bonifikatę przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa. Przed wydaniem tego zarządzenia bonifikata wynosiła 60%. Natomiast w zarządzeniu ustalono bonifikatę w wysokości 98%. Przy tak wysokiej bonifikacie opłata przekształceniowa dla nieruchomości przy ul. Perkuna jest znacznie niższa. Jednakże w tej sprawie Spółdzielnia udało się przekonać sąd do określenia wartości przedmiotu sporu w inny sposób i Spółdzielnia została zobowiązana do uiszczenia opłaty od pozwu w kwocie 750 zł. Spółdzielnia nawiązała dzięki tej sprawie kontakt ze Skarbem Państwa. Pełnomocnik drugiej strony oświadczył, że Skarb Państwa zamierza wykonać zawarte umowy w ten sposób, że podpisze nowe przed mediatorem na tych samych warunkach. Sprawa została przekazana przez sąd do mediatora. Termin mediacji był dwukrotnie przekładany z uwagi na prowadzony stan epidemii. Sprawa jest w toku.	Trwa / Brak terminu

Skarb Państwa	ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste Perkuna 54	II C 2049/19	Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości przy ul. Perkuna 54. Wypowiedzeniem Skarb Państwa zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 48.825,14 zł. Poprzednia opłata wynosiła 12.944,16 zł. Spółdzielnia złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o ustalenie, że wypowiedzenie było bezzasadne. Jednocześnie podjęła negocjacje ze Skarbem Państwa. W związku z tym, że opłaty za użytkowanie wieczyste nie były aktualizowane przez długi okres czasu oraz wzrost wartości nieruchomości w Warszawie, wypowiedzenie mogło być uznane za zasadne. Po kilku spotkaniach z Skarbem Państwa Spółdzielnia udało się wynegocjować obniżkę opłaty rocznej o 12%. Wypowiedzenie opłaty rocznej było pośrednio związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłata za użytkowanie wieczyste stanowiła podstawę do określenia opłaty przekształceniowej. Przekształcenie nastąpiło z dniem 1.01.2019 r. Zarząd Miasta Skarbu Państwa (działając w imieniu Skarbu Państwa) poinformował Kolegium o prowadzonych negocjacjach ze Spółdzielnią i wniósł o nie wydanie orzeczenia. W dniu 28.02.2019 r. Spółdzielnia zawarła ze Skarbem Państwa ugodę. Opłata za użytkowanie wieczyste na podstawie tej ugody została obniżona o 12%. Mimo to Kolegium w dniu 25.02.2019 r. wydało orzeczenie, którym wniosek Spółdzielni oddalono. W związku z poinformowaniem Spółdzielni przez Skarb Państwa, że w związku z tym zawarta uгода nie wywołuje skutków prawnych – jest to opinia Skarbu Państwa, Spółdzielnia złożyła sprzeciw do sądu w dniu 11.04.2019 r. W międzyczasie Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenie, którym ustalili nową bonifikatę przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa. Przed wydaniem tego zarządzenia bonifikata wynosiła 60%. Natomiast w zarządzeniu ustalono bonifikatę w wysokości 98%. Przy tak wysokiej bonifikacie opłata przekształceniowa dla nieruchomości przy ul. Perkuna jest znacznie niższa. Różnica między opłatą przekształceniową ustaloną na podstawie opłaty z wypowiedzenia Skarbu Państwa (48.825,14 zł), a opłatą określoną w ugodzie (42.966,31 zł) wynosi 2.316,78 zł. W związku z tym, że kwota 2.316,78 zł jest znacznie niższa od kosztów procesu, jakie Spółdzielnia musiałaby ponieść aby kontynuować postępowanie sądowe, Spółdzielnia zdecydowała się zakończyć sprawę przed sądem. Sama opłata od pozwu wynosiłaby 1.795 zł. Do tej kwoty należy doliczyć koszt sporządzenia operatu szacunkowego w kwocie około 3.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego.	Zakończona
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 obrębem 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. Wniosek o wydanie warunków zabudowy złożyła spółka Inwestycje Polskie sp. z o.o. Następnie organ zawiesił postępowanie na okres 9 miesięcy z uwagi na uchwalanie planu miejscowego dla rejonu ul. Ostrobramskiej II. W dniu 8.10.2019 r. została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26.09.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Ostrobramska część II. W dniu 24.10.2019 r. urząd wydał decyzję o umorzeniu postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy z uwagi na wejście w życie planu miejscowego. Sprawa jest zakończona.	Zakończona

VIII. PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

SM Perkun z dniem 1 stycznia 2019r. z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nabyła prawo własności gruntów dla nieruchomości przy ul. Perkuna 52,54,56 i 58.

Zgodnie z ustawą Urząd m.st. Warszawy wyda zaświadczenia, w których potwierdzi przekształcenie oraz poinformuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej. Opłata przekształceniowa stanowi dwudziestokrotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jaka obowiązywała w 2019r.

Zgodnie z uchwałą Nr LXXV/2128/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 18.10.2018r. osoby fizyczne będące właścicielami lokali oraz spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o 98% bonifikatę od opłaty jednorazowej.

Mieszkańcy posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali wnoszą opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dotychczasowych zasadach do momentu otrzymania przez Spółdzielnię zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Opłaty te będą zaliczone na poczet opłaty przekształceniowej, a różnice zostaną rozliczone z mieszkańcami. W odniesieniu do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnioski do urzędu o bonifikatę złoży Spółdzielnia.

Właściciele lokali wyodrębnionych, którzy będą chcieli skorzystać z bonifikaty i wnieść opłatę jednorazową, po otrzymaniu zaświadczenia o przekształceniu powinni złożyć pisemny wniosek o zastosowanie bonifikaty od opłaty jednorazowej.

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2019 w bieżącej działalności nie był łatwy, wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez poważnych zakłóceń realizować przyjęte plany.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 902 879,36 zł.

Spółdzielnia w 2019 r. uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami w GZM w wysokości 43 928,69 zł.

SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 53 181,44 zł z przeznaczeniem w/w kwoty na:

1. zwiększenie środków funduszu remontowego nieruchomości Perkuna 52,54,56,58 – kwota 32 500,00 zł,
2. zwiększenie środków funduszu zasobowego SM Perkun – kwota 1 781,44 zł,
3. zwiększenie środków funduszu remontowego na nieruchomości Perkuna 52 - kwota 18 900,00 zł stanowiąca pozostałości z nieruchomości.

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 31.12.2019r. (w złotych)

1.	Środki pieniężne w banku w tym:	
a)	Rachunek bieżący	490 379,95
b)	Lokata krótkoterminowa	1 110 071,38
	Ogółem stan środków pieniężnych	1 600 451,33

Spółdzielnia uzyskała w 2019 r. przychód finansowy w wysokości 11 153,04 zł. z tytułu odsetek bankowych.

Spółdzielnia od 01.01.2019 r. zbiera środki na opłatę przekształceniową. Na dzień 31.12.2019 roku zebrano kwotę 76 932,58 zł w tym:

Perkuna 52 – 22 462,75 zł,

Perkuna 54 – 19 526,32 zł,

Perkuna 56 – 17 750,70 zł,

Perkuna 58 – 17 192,81 zł.

X. 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 kondycje finansową firmy i problemy z obrotem majątku.

2019 rok - CR = aktywa obrotowe poz. B w bilansie w aktywach / zobowiązania krótkoterminowe poz. III w pasywach = 2 277 138,56 zł / 1 394 835,88 zł = 1,63

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

Jak wskazuje powyższy wskaźnik w roku 2019 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.

2019 - 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 = 1 988 952,58 zł / 2 014 003,44 zł = 0,99

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 zł / 2 061 969,33 zł = 0,93

Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia DR w 2019 r. do poziomu 0,99 wiąże się ze wzrostem zobowiązań Spółdzielni z tytułu robót remontowych wykonanych w miesiącu grudniu 2019 r. na kwotę 305 445,64 zł z datą wymagalności płatniczej w roku 2020. Pomimo tak wysokiego wskaźnika Spółdzielnia nie posiada zatorów płatniczych o czym świadczy stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

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

Na działalność Spółdzielni 2019 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 2019 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 2019 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 prześledzenia, zgodny z ustalonymi procedurami oraz odzwierciedla operacje, które faktycznie miały miejsce.

Podsumowanie

Niniejsze sprawozdanie odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości, ilość członków Spółdzielni, oraz zdarzenia gospodarczo - finansowe w 2019 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 rokują na kontynuację działalności w roku 2020 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.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PERKUN”
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(1)

Zarząd SM Perkun

SM „PERKUN”
Prezes Zarządu

Beata Pienta