

# SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl

---

Warszawa, dnia 27 maja 2019r.

## ZAWIADOMIENIE

Zarząd SBM „Ognisko” na podstawie § 32 pkt 1 ust. 6 Statutu SBM „Ognisko” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, odbędzie się ono **26 czerwca (środa) 2019r. o godz. 19.00, Al. Niepodległości 210 lok. 10 – Muzeum Andrzeja Struga.**

### **Porządek obrad:**

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Wybór Prezydium Zgromadzenia oraz Komisji Skrutacyjnej.
3. Odczytanie pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków.
4. Przedstawienie oraz zatwierdzenie porządku obrad.
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 28.06.2018r.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2018.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018.
9. Dyskusja na temat pkt. 5 - 8.
10. Podjęcie uchwał w przedmiocie:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2018 - Uchwała nr 1/2019
  - b) udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Andrzejowi Rybałtowskiemu za rok 2018 – Uchwała nr 2/2019
  - c) udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Ryszardowi Pułaskiemu za rok 2018 – Uchwała nr 3/2019
  - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 - Uchwała nr 4/2019
  - e) zatwierdzenie rocznego planu finansowo -gospodarczego – Uchwała nr 5/2019
  - f) przekazanie nadwyżki bilansowej z 2018 roku – Uchwała nr 6/2019
11. Informacja i odczytanie listu polustracyjnego, badanie za lata 2011 – 2017.
12. Przyjęcie zaleceń polustracyjnych, uzupełniających regulaminy SBM „Ognisko”.
  - a) uchwalenie „Regulaminu zlecenia dostaw, usług i robót budowlanych obcym wykonawcom Spółdzielni Mieszkaniowej -Budowlanej „Ognisko”” – Uchwała nr 7/2019
  - b) uchwalenie „Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko”” – Uchwała nr 8/2019
13. Wybór Rady Nadzorczej na kolejną kadencję – Uchwała nr 9/2019.
14. Wolne wnioski.
15. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

**Sprawozdania i projekty uchwał będą wyłożone do wglądu Członkom Spółdzielni od 11.06.2019r.**

- w siedzibie Administracji „Felix” przy ul. Radomskiej 10/12 w Warszawie:  
- w poniedziałki – czwartki w godz. 9:00 – 17:00

- w biurze Spółdzielni:

- w każdy wtorek podczas dyżuru administratora budynku Al. Niepodległości 214 lok. 1 w godz. 15:30 - 17:30

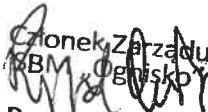
Jednocześnie przypominamy o brzmieniu art. 8 ust. 10.11 i 12 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.):

„10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada, nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.”

Zarząd SBM „Ognisko”

Członek Zarządu  
SBM „Ognisko”  
  
Ryszard Pułaski

Prezes Zarządu  
SBM „Ognisko”  
  
Andrzej Rybartowski

**PROTOKÓŁ WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Członków Spółdzielni SBM OGNISKO**

**z dnia 28 czerwca 2018 roku**

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia był następujący:

1. Otwarcie zebrania, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji skrutacyjnej
2. Odczytanie listy pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Uchwalenie zmian w Statucie i przyjęcie tekstu jednolitego Statutu
5. Uchwalenie zmian w regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Ognisko”
6. Sprawozdanie z działalności za rok 2017
  - a/ Zarządu
  - b/ Finansowe, w tym koszty remontów
  - c/ Rady Nadzorczej
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a/ Przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2017 rok
  - b/ Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok
  - c/ Przekazanie nadwyżki bilansowej z 2017 roku
  - d/ Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Markowi Kwiecińskiemu
  - e/ Udzielenie absolutorium Członkini Zarządu Adriannie Ginał - Zwolińskiej
  - f/ Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Ryszardowi Pułaskiemu
  - g/ Udzielenie absolutorium P.O. Prezesa Zarządu Andrzejowi Rybałtowskiemu
9. Sprawy różne i wolne wnioski
10. Informacja o Rozporządzeniu Ogólnym o Ochronie Danych Osobowych (RODO)
11. Zamknięcie obrad

## Przebieg Walnego Zgromadzenia

**Ad. 1** Zgromadzenie rozpoczął Prezes Zarządu SBM „Ognisko” Andrzej Rybałtowski. W chwili rozpoczęcia obrad na sali było 16 członków Spółdzielni posiadających w sumie 17 mandatów (pełnomocnictwa). Do składu Prezydium zaproponowano: Czesławę Bakalarską - Strzelecką na Przewodniczącą i Dorotę Pułaską na sekretarza. Obie kandydaty zostały jednogłośnie zaakceptowane. W skład komisji skrutacyjnej weszły: Barbara Moczulska i Bożena Sławińska

**Ad. 2** Odczytano pełnomocnictwa: Muzeum A. Struga – Katarzyna Piktel, Roberta Poszwińskiego – Joanna Cichoń - Campestrini, Anny Kwiecińskiej – Marek Kwieciński

**Ad. 3** W związku z nieobecnością w pierwszej godzinie Walnego Zebrania Cezarego Albrechta, który został wyznaczony do zreferowania zmian w Statucie, punkt 4 porządku obrad został przesunięty po punkcie 8. Następnie jednogłośnie przyjęto zmieniony porządek obrad(17 mandatów za).

**Ad. 5** Omówiono zmiany w regulaminie WZ w związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Główne zmiany dotyczą następujących kwestii: Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub poprzez pełnomocnika; Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka; Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają uczestnicy WZ; Członkami RN mogą być jedynie członkowie spółdzielni. Wybory do RN odbywają się za pomocą kart wyborczych, na których wypisuje się nazwiska popieranych przez siebie kandydatów. Odczytano uchwałę dotyczącą uchwalenia zmian w regulaminie Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 5) i przystąpiono do głosowania. Wynik głosowania: 17 głosów za, 0 przeciw.

**Ad. 6 a/** Sprawozdanie Zarządu zreferował Andrzej Rybałtowski. Prezes przedstawił skład w jakim Zarząd działał w roku 2017 i wyjaśnił przyczyny zmian osobowych. Zwrócił uwagę, że ze względu na uchybienia w wypełnianiu swoich obowiązków w ciągu ostatniego roku zostali dwukrotnie wymienieni administratorzy. Prezes Rybałtowski omówił również działalność finansowo – gospodarczą w 2017 roku, uznając, że pewne kwestie wymagają szczegółowego omówienia. W sprawozdaniu finansowym wykazany jest zysk netto 45 480,93, lecz fundusz przeznaczony na utrzymanie nieruchomości wykazuje deficyt w wysokości 77 474,00. Wynika to głównie z powodu niewłaściwie ustalonych stawek opłat wnoszonych przez mieszkańców. Zarząd ma nadzieję, że zaproponowane obecnie zmiany oraz przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2017 rok na fundusz utrzymania nieruchomości (wniosek) pozwoli całkowicie zlikwidować deficyt. Niepokojącym zjawiskiem są zaległości we wpłatach wnoszonych przez mieszkańców, które w ubiegłym roku wynosiły ok. 80 000 złotych (obecnie zmniejszone do 60 000 zł). W roku 2017 zostały zrealizowane remonty klatek schodowych – 1 i 3 w budynku 210 i klatki w budynku 212; remont balkonów 212 i 214; naprawa i modernizacja furtek. Zarząd zwrócił uwagę, że podczas prac remontowych nie był prowadzony nadzór inwestorski, brakowało protokołów odbiorów. Są to zaniedbania, których nie możemy powtarzać w przyszłości. Prezes w imieniu Zarządu wyraził niezadowolony z prac Komisji Rewizyjnej, która została powołana min. do monitorowania prac remontowych. Zdaniem Zarządu nie wykonała swojego zadania. Sprawozdanie Zarządu jest dołączone do protokołu.

**Ad. 6b/** Prezentację ze sprawozdaniem finansowym przedstawił Paweł Iniewski, Dyrektor Biura Gestor. Rok 2017 zamknęliśmy zyskiem w wysokości 45 480,93. Aktywa i pasywa na dzień 31 grudnia 2017 wyniosły 1 947 489,58 zł. Pełne sprawozdanie bilansu jest dołączone do protokołu.

**Ad 6c/** Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2017 odczytała Czesława Bakalarska, Przewodnicząca Rady, powołana na to stanowisko w lutym 2018 roku. W roku 2017 Rada odbyła 9 posiedzeń, podczas których omawiano sprawy bieżące i kształtowanie przychodów i kosztów Spółdzielni. W związku ze zgłaszaniem wątpliwości przez członków Spółdzielni dotyczących kosztów i tempa prowadzonych prac remontowych Przewodnicząca Rady poprosiła o protokoły kontroli prowadzonych w 2017 roku remontów, lecz takich dokumentów nie otrzymała. Wedle umowy nadzór nad pracami miał prowadzić wspólnie wykonawca i ówczesny Prezes Zarządu Marek Kwieciński. Rada uzyskała informacje, że remont 3 klatek kosztował 110 000 zł, a remont balkonów ponad 220 000 złotych. Rada zwróciła uwagę, że koszt naprawy furtek, który wyniósł 14 000 złotych budzi wątpliwości: zbyt wysoka cena do otrzymanych efektów. Wymieniono zamki na elektroniczne, ale furtki przy wysokiej temperaturze powietrza nadal się nie domykają. Rada nie zgodziła się z zarzutami Zarządu dotyczącymi pracy Komisji Rewizyjnej, uznając je za bezpodstawne. Rada wyraziła swoje zaniepokojenie faktem, że zwrot do Spółdzielni działki 210 jest od kilkudziesięciu lat blokowany przez spadkobierców Roberta Władysława Przybyłowicza i jego małżonki. W wyniku niezgodnego z prawem działania Zarządu Spółdzielni (rok 1969 – bezprawne przyjęcie na członka Spółdzielni [redacted] [redacted]; rok 2002 – przyjęcie na członka i potwierdzenie własności lokalu dla [redacted] [redacted]) jest wstrzymana procedura podpisania umowy wieczystego użytkowania gruntu pod budynkiem 210. Decyzją Rady Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę sprawozdania finansowego SBM Ognisko za rok 2017. Komisja stwierdziła jego zgodność z ustawą o rachunkowości. W związku z tym RN stawia wniosek do WZ o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2017. Sprawozdanie RN zostało dołączone do protokołu.

**Ad. 7/** W części dyskusyjnej głos zabrał Marek Kwieciński, pełniący funkcję Prezesa Zarządu do dnia 11 września 2017 roku, i odniósł się do następujących kwestii.

- sprawa budynku 210: błędy prawne dotyczące członkostwa rodziny Przybyłowiczów popełnił były administrator SBM Ognisko pan Appelt; Zarząd w osobie M. Kwiecińskiego wystąpił do sądu o ustalenie spadkobierców lokalu 5 i sprawa jest w toku. Pod koniec listopada br. powinniśmy mieć komplet spadkobierców. Andrzej Rybałtowski potwierdził, że postępowanie spadkowe trwa. Dopóki nie zostanie zakończone nie możemy występować o podpisanie umowy wieczystego użytkowania. W dyskusji zwrócono uwagę, że w związku ze zmianami ustawodawczymi od 1 stycznia 2019 roku współużytkowanie wieczyste gruntów na cele mieszkaniowe będzie przekształcane we własność.
- sprawa remontu furtek: według M. Kwiecińskiego koszt remontu obu furtek wyniósł 3 000 złotych, a suma 14 000 złotych podawana przez obecny Zarząd jest nieprawdziwa. Błąd wynika ze złego opisanie faktur.
- czy remont 3 klatek schodowych musiał kosztować 110 tysięcy złotych?: Spółdzielnia dostała trzy oferty. Ponieważ były one nieporównywalne, zaproszono do rozmów wszystkie trzy firmy remontowe; pokazano klatki i ustalono zakres prac. Tylko jedna z tych firm spełniała wymogi formalne i tę firmę wybrano do realizacji prac remontowych. Bożena Sławińska, mieszkanka budynku 210, klatka 1 potwierdziła, że remont został przeprowadzony perfekcyjnie. Jej zdaniem opłacało się zapłacić więcej (ok. 40 000 zł), bo efekty są imponujące. W historii naszej Spółdzielni często

korzystaliśmy z tanich firm, których fachowość budziła wątpliwości, a koszty poprawek po pseudofachowcach wielokrotnie przekraczały pierwotne założenia budżetowe.

- brak nadzoru budowlanego: Marek Kwieciński, stwierdził, że posiada uprawnienia inspektora nadzoru budowlanego, dlatego podjął się nadzoru prac remontowych. Innego zdania jest Rada Nadzorcza. Marek Kwieciński nie dostał za swoją pracę żadnego wynagrodzenia
- członek Spółdzielni Robert Poszwiński zażądał kopii wszystkich dokumentów remontowych. Dokumenty nie zostały wydane z uwagi na koszty ksero i brak zaufania większości mieszkańców do działalności R. Poszwińskiego, który nie rozliczył kosztów poprzednich remontów
- remont balkonów i brak protokołu końcowego: z ofert otrzymanych przez Spółdzielnię tylko jedna firma spełniała warunki technologiczne i to ona przeprowadziła remont. Firma kilkakrotnie przesuwiała zakończenie prac, a po zejściu z obiektu unika kontaktu z przedstawicielami administracji Spółdzielni. Tym faktem M. Kwieciński tłumaczy brak protokołów końcowych. Został złożony wniosek WZ o wysłanie do nieuczciwej firmy pisma w trybie pilnym. Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do wydania stosownej dyspozycji administracji.

W podsumowaniu dyskusji ustalono, że każdy kolejny remont nie ma prawa się rozpocząć bez sporządzenia i podpisania ślepego kosztorysu.

**Ad 8/** Odczytano kolejno uchwały nr 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i rozpoczęto tajne głosowanie nad ich podjęciem

a/ Przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2017 rok – Uchwała nr 6  
Wynik głosowania: 13 głosów za, 0 przeciw

b/ Przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok – Uchwała nr 7  
Wynik głosowania: 16 głosów za, 0 -przeciw

c/ W sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok – Uchwała nr 8 (A. Rybałtowski wyjaśnił, że deficyt w funduszu utrzymania nieruchomości wynika z wyższych kosztów zobowiązań SBM niż stanowią wpłaty mieszkańców. Mimo, że Zarząd ograniczył wydatki do zera deficyt nadal się utrzymuje, dlatego Zarząd wnioskuje o przekazaniu nadwyżki bilansowej za rok 2017 na fundusz utrzymania nieruchomości.  
Wynik głosowania: 17 głosów za, 0 przeciw

d/ Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Markowi Kwiecińskiemu – Uchwała nr 9  
Wynik głosowania: 12 głosów za, 5 przeciw

e/ Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Adriannie Ginał – Zwolińskiej – Uchwała nr 10  
Wynik głosowania: 11 głosów za, 6 przeciw

f/ Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Ryszardowi Pułaskiemu – Uchwała nr 11  
Wynik głosowania: 14 głosów za, 3 przeciw

g/ Udzielenie absolutorium P.O. Prezesa Zarządu Andrzejowi Rybałtowskiemu – Uchwała nr 12  
Wynik głosowania: 17 głosów za, 0 przeciw

**Ad. 4/** Cezary Albrecht wyjaśnił konieczność zmian w Statucie Spółdzielni, które wynikają z nowych przepisów prawnych. Najistotniejszą zmianą jest tzw. *członkostwo z mocy prawa*. Oznacza ono, że

członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest związane z własnością lokalu. Członek = właściciel mieszkania. Nowe przepisy skutkują tym, że w małżeństwie tylko jedna osoba może być członkiem Spółdzielni. Kolejna zmiana to możliwość reprezentacji na WZ członka Spółdzielni przez jego pełnomocnika. Zostały również zastrzeżone wymogi dotyczące członków Rad Nadzorczych. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Radzie musi posiadać stosowne kwalifikacje. Wedle nowych przepisów ewidencja remontowa musi być prowadzona dla każdej nieruchomości oddzielnie, a lustracja jest przeprowadzana obowiązkowo co 3 lata. Lustracji nie może dokonywać osoba pracująca w jakiegokolwiek spółdzielni.

Przewodnicząca WZ odczytała uchwałę nr 4 w sprawie uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni i poddała ją pod głosowanie.

Wynik głosowania: 17 głosów za, 0 przeciw.

Wszystkie Uchwały zostają dołączone do protokołu WZ.

**Ad. 9 / Wolne wnioski zgłoszone przez członków, uczestników WZ:**

- B. Sławińska - mokre piwnice i podciekanie ścian w budynku 210 (klatka 1)
- A. Sułowska – część prac, takich jak np. kałuże ze stojącą wodą pod furkami powinno wykonać miasto
- Cz. Bakalarska – w uzupełnieniu wniosku A. Sułowskiej – propozycja współpracy z mieszkańcami budynku 216
- B. Sławińska – propozycja winorośli na budynku 210 od strony ul. Lekarskiej
- Muzeum A. Struga – Katarzyna Piktel – odpada tynk pod balkonami budynku 210 od strony Al. Niepodległości – zagrożenie dla przechodniów i parkujących samochodów
- Marek Kwieciński – propozycja RN wyboru (imię i nazwisko nieczytelne) na inspektora nadzoru prac remontowych naraża mieszkańców na brak odpowiedniego zabezpieczenia i nieprawidłowości w prowadzeniu tych prac. Zdaniem M. Kwiecińskiego kompetencje pana Stępkowskiego są za niskie.
- Joanna Cichoń Campestrini - zgłosiła, że 1 osoba mieszkająca w naszej wspólnotcie zanieczyszcza odchodami teren. Koty i psy lokatorów są wyprowadzane na ogród, a ich odchody nie są sprzątane przez właścicieli. Czy można zabronić wyprowadzania zwierząt do ogrodu?/ Jak można podwyższyć dochody Spółdzielni? Propozycja J. Campestrini, by osoby zamieszkujące a nie będące właścicielami lokali płaciły wyższe opłaty. Mamy 5 takich lokatorów.
- A. Sułowska – po drogim i długotrwałym remoncie klatki 1 i 3 w budynku 210 są już bardzo zabrudzone. Kto powinien myć ściany klatek? Lokatorzy, czy gospodarz posesji?
- pytanie z sali: jak działają kamery i kto jest uprawniony do przeglądania zarejestrowanego materiału? Odpowiada A. Rybałtowski : materiał pozostaje w gestii Zarządu, na uzasadnioną prośbę członka Spółdzielni jest mu pokazywany

**Ad.10/ Co to jest RODO i czym skutkuje dla Spółdzielni jego wprowadzenie.**

RODO to ustawa zabezpieczająca osoby fizyczne i ich dane. W *Gestorze* jest ustanowiony inspektor czuwający nad zabezpieczeniem naszych czułych danych. Teczki osobowe są zastrzeżone, członkowie Spółdzielni mają prawo wglądu do akt Spółdzielni, w Sądzie mogą się domagać kar (windykacyjnych) wobec członków zalegających z opłatami mieszkaniowymi

Ad. 11 / Przewodniczący zakończył Walne Zgromadzenie o godzinie 20.30 . W posiedzeniu (na koniec WZ) uczestniczyło 17 członków SBM „Ognisko” .

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

  
Czesława Bakalarska – Strzelecka

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

  
Dorota Pułaska





Utrzymaniem porządku na nieruchomościach Spółdzielni zajmowała się firma "WERA" (p. R. Bojarska), która w listopadzie wypowiedziała umowę z wnioskiem o skrócenie okresu wypowiedzenia. Od grudnia 2018 obowiązki w tym zakresie przejęła firma RODMIX, jedna z firm współpracujących z GESTOREM.

#### IV. Podstawowe działania Zarządu

Działalność finansowo gospodarcza była prowadzona w oparciu o plan finansowo gospodarczy przyjęty przez Walne Zgromadzenie 8.02.2018 r. Zarząd starał się ograniczać wydatki w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi aby zredukować niedobory funduszu GZM, który narastał w ciągu poprzednich kilku lat. Szczegóły działalności finansowej omówione są w dalszej części sprawozdania.

Zarząd zrealizował uchwały i wnioski Walnego Zgromadzenia.

Znaczące zmiany nastąpiły przy realizacji planu rzeczowego remontów.

1. Remont dachu i kominów budynku 210 został przeniesiony na rok następny. Przyczyny takiej decyzji są następujące - pierwotnie przygotowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej powierzono mieszkańcowi naszej Spółdzielni (wspólne uzgodnienia z Radą Nadzorczą) ██████████. Jednak po czerwcowym Walnym Zgromadzeniu, na którym zgłoszone zostały uwagi i zastrzeżenia co do zasadności takiego rozwiązania, Zarząd postanowił zlecić te prace innej osobie. Spowodowało to opóźnienie prac i przesunięcie remontu na 2019r.
2. Remont schodów w 212 i 214 również został przeniesiony na rok następny. Okazało się, że nie wystarczające jest wykonanie naprawy stopni, ale potrzebny jest gruntowny remont z wykonaniem podbudowy i poręczy.
3. Zrezygnowano z wymiany okien w piwnicach i remontu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych, gdyż środki z funduszu remontowego będą potrzebne na realizację innych pilniejszych prac.
4. Wykonana została naprawa chodników przy furtkach, gdzie gromadziła się woda. Wymienione zostały również niektóre uszkodzone płyty chodników na terenie ogrodu.
5. W końcówce roku doszło do poważnej awarii instalacji domofonowej w 210 (awaria centrali) oraz 214. W trakcie prac związanych z usuwaniem awarii dokonano modernizacji sieci instalując nowe czujniki dostępu (otwieranie za pomocą "chipów").

W marcu 2018r. Zarząd zlecił Związkowi Rewizyjnemu przeprowadzenie lustracji naszej Spółdzielni. Niestety dopiero w listopadzie zostały podjęte pierwsze czynności (brak wcześniejszych wolnych terminów). Badanie obejmowało okres 2011-2017. Tak duży zakres badania oraz fakt, że administrator nie przygotował w sposób właściwy wymaganej dokumentacji, spowodowało, że czynności lustracyjne znacznie się przedłużyły i trwały od listopada do grudnia 2018r. Zarząd uczestniczył w spotkaniach z lustratorem, przedstawiał dokumenty i udzielał wyjaśnień. Z lustracji został sporządzony protokół i Spółdzielnia otrzymała ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP list polustracyjny z zaleceniami, całość prac zakończyła się w lutym 2019r.

#### V. Sprawy członkowsko – lokalowe

1. W ciągu roku 2018 – 4 osoby wystąpiły ze Spółdzielni z powodu zbycia lokalu (nr rej. 239 – ██████████, nr rej. 240 – ██████████, nr rej. 265 – ██████████, nr rej. 263 – ██████████)
2. Do rejestru członków wpisano 4 osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w trakcie roku. ( nr rej 268 – ██████████, nr rej

3. Na koniec 2018 roku SBM „Ognisko” liczyła 48 członków.

## VI. Sprawy finansowe

### 1. Składniki majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r.

A. Majątek trwały –wartość (budynku mieszkalnego i gruntów) w wartości księgowej netto wynosi – 1.412.128,35 zł.

B. Fundusze własne	1.516.902,55 zł
w tym: fundusz udziałowy	3.845,22 zł.
fundusz zasobowy (wpisowe)	1.841,73 zł.

### 2. Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2018 r. (w złotych):

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.	
	2017	2018
Stan gotówki w kasie	0,00	0,00
Stan środków pieniężnych:		
- bieżącym rachunku bankowym	238.851,38	180.755,12
- terminowym rachunku bankowym	81.389,10	132.336,93
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>320.240,48</b>	<b>313.092,05</b>

### 4. Wyniki finansowe za rok 2018 i bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r.

4.1. W roku 2018 Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej **nadwyżkę bilansową (zysk netto)** w wysokości 77.358,65 zł i nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 2.271,91 zł.

Na podstawie art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości 2.271,91 zł zwiększa odpowiednio przychody w roku następnym.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu rozdysponowanie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 77.358,65 zł w następujący sposób: kwotę: 45.480,93zł. na częściowe pokrycie niedoboru na GZM, natomiast kwotę 31.877,72zł. na fundusz remontowy budynków, proporcjonalnie do ich powierzchni.

### 4.2. Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r.

Bilans Spółdzielni wykazują po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości **1.879.905,21 zł**, co w porównaniu do roku poprzedniego wykazuje zmniejszenie o 3,5 % przede wszystkim w związku umorzeniem majątku trwałego.

## 5. Stan należności i zobowiązań na dzień 31.12.2018 r.

Zaległości i nadpłaty z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe na dzień 31.12.2018 r.

Budynek	Zaległości w zł	Nadpłaty w zł	Wsk. % zadłużenia	
			2018	2017
Al. Niepodległości 210.212,214	76.454,72	27.610,79	13%	11%

## VI. Procedury i sprawy pozostałe

### Ocena zasobów ludzkich

- Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia nie zatrudniała na umowę o pracę żadnych pracowników.

### Czynniki ryzyka i zagrożeń:

1. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali. Firma GESTOR w latach 2016-2017 nie podejmowała żadnych działań windykacyjnych, a w roku 2018r. prowadzone czynności należy uznać za niewystarczające. Obecnie Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zadłużenia i prowadzi windykację należności w różnych formach.

Zarząd stwierdza, że wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 28.06.2018 r. zostały zrealizowane.

Sprawozdanie Zarządu zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 5 czerwca 2019r.

Załącznikiem do sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmujące:

1. Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2018 rok.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.
3. Wprowadzenie i Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2018.

Zarząd Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe za rok 2018 do zatwierdzenia.

Warszawa, dnia 04.06.2019 r.

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Członek Zarządu  
SBM „Ogólnisko”  
Ryszard Pułaski

Prezes Zarządu  
SBM „Ogólnisko”  
Andrzej Rybałtowski

**SPÓLDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA**

**„OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210**

**00-608 Warszawa**

**NIP: 525-10-00-891**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018R.**

**Bilans**

**Rachunek zysków i strat**

**Informacja dodatkowa**

**Warszawa, 14 maja 2019r.**

NAZWA JEDNOSTKI: SBM "OGNISKO"  
 ADRES: Warszawa, Al.Niepodległości 210  
 REGON: 000489917.  
 NIP: 5251000891

Załącznik Nr 1

BILANS na dzień:

31.12.2018 r.

Poz.	Wyszczególnienie	Stan w zł na koniec roku obrotowego:	
		31.12.2017	31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>1 446 655,29</b>	<b>1 412 128,35 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>	<b>0,00</b>	<b>- zł</b>
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..		
	2) pozostałe		
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 446 655,29 zł</b>	<b>1 412 128,35 zł</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	1 446 655,29 zł	1 412 128,35 zł
	a) grunty	- zł	- zł
	- w tym - prawo użytkowania wieczystego	- zł	- zł
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 446 655,29 zł	1 412 128,35 zł
	c) urządzenia techniczne i maszyny	- zł	- zł
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
	2. Środki trwałe w budowie		
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1) w jednostkach powiązanych		
	2) w pozostałych jednostkach		
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1) Nieruchomości		
	2) Wartości niematerialne i prane		
	3) Długoterminowe aktywa trwałe	- zł	- zł
	3a) od jednostek powiązanych		
	3b) od jednostek pozostałych		
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		
	3) Saldo WN funduszu remontowego nieruchomości długoterminowa spłata		
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>500 834,29 zł</b>	<b>467 776,86 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1. Materiały	- zł	- zł
	2. Półprodukty i produkty w toku		
	3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)		
	4. Zaliczki na dostawy		
	5. Towary		
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>97 347,51 zł</b>	<b>76 454,72 zł</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	
	a) z tytułu dostaw i usług		
	b) inne		
	2. Należności od pozostałych jednostek	97 347,51 zł	76 454,72 zł
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	45 355,44 zł	55 367,61 zł
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	20 987,28 zł	21 087,11 zł
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	- zł	- zł
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń		
	e) należności-wewnątrzskładowe		
	f) inne	31 004,79 zł	- zł
	g) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>320 240,48 zł</b>	<b>313 092,05 zł</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	320 240,48 zł	313 092,05 zł
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	238 851,38 zł	180 755,12 zł
	- środki pieniężne w kasie	- zł	- zł
	- inne środki pieniężne	81 389,10 zł	132 336,93 zł
	- inne aktywa pieniężne		
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>83 246,30 zł</b>	<b>78 230,09 zł</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	77 474,00 zł	75 202,09 zł
	2. Saldo WN funduszu remontowego- nieruchomości - krótkoterminowe		

		31.12.2017	31.12.2018
	2. Pozostałe	5 772,30 zł	3 028,00 zł
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz własny</b>		
<b>D</b>	<b>Udziały / akcje własne</b>		
<b>AKTYWA RAZEM:</b>		<b>1 947 489,58 zł</b>	<b>1 879 905,21 zł</b>
Zgodność A-P		- zł	- zł
<b>PASYWA</b>			
<b>A.</b>	<b>FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>1 519 551,77 zł</b>	<b>1 516 902,55 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusze podstawowe, w tym:</b>	<b>1 037 850,20 zł</b>	<b>1 037 850,20 zł</b>
	1. Fundusz udziałowy	3 845,22 zł	3 845,22 zł
	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	- zł	- zł
	3. Fundusz wkładów budowlanych	1 034 004,98 zł	1 034 004,98 zł
<b>II.</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>1 841,73 zł</b>	<b>1 841,73 zł</b>
<b>III.</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>	<b>434 378,91 zł</b>	<b>399 851,97 zł</b>
<b>IV.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>	<b>- zł</b>	<b>45 480,93 zł</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>	<b>45 480,93 zł</b>	<b>31 877,72 zł</b>
<b>VI.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku (wielkość ujemna)</b>		
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>427 937,81 zł</b>	<b>363 002,66 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy	- zł	- zł
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek		
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>427 937,81 zł</b>	<b>357 132,78 zł</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
	2. Wobec pozostałych jednostek	274 431,36 zł	85 419,65 zł
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe	224 566,18 zł	24 784,51 zł
	d) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	22 250,50 zł	16 972,35 zł
	e) pozostałe zobowiązania z tyt. dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	23 205,00 zł	22 686,96 zł
	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	4 409,68 zł	4 923,83 zł
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	h) zaliczki otrzymane na dostawy		
	i) zobowiązania wekslowe		
	j) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	- zł	16 052,00 zł
	k) z tytułu wynagrodzeń		
	l) zobowiązania wewnątrzzakładowe		
	m) inne	- zł	- zł
	3. Fundusze specjalne	153 506,45 zł	271 713,13 zł
	a) fundusz remontowy	153 506,45 zł	271 713,13 zł
	b) ZFŚS		
	c) inne fundusze		
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>- zł</b>	<b>5 869,88 zł</b>
	1) Ujemna wartość firmy		- zł
	2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	- zł	3 597,97 zł
	2c) Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	- zł	2 271,91 zł
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>1 947 489,58 zł</b>	<b>1 879 905,21 zł</b>

Sumy kontrolne (A-P)

0,00

0,00

Sporządzono dnia:  
Sporządził:

14.05.2019 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Aldona Sztuga

Zarząd Spółdzielni

Członek Zarządu

SBM „Ognisko”

Ryszard Puczek

Prezes Zarządu  
SBM „Ognisko”

Andrzej Rybakowski

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której  
powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

NAZWA JEDNOSTKI: **SBM "OGNIKO"**  
 ADRES: **Warszawa, Al.Niepodległości 210**  
 REGON: **000489917.**  
 NIP: **5251000891**

Załącznik Nr 2

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 (WARIANT PORÓWNAWCZY)  
 za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok	
		2017	2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>586 827,84</b>	<b>591 759,25</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	586 827,84	591 759,25
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>546 463,07</b>	<b>481 058,33</b>
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	230 859,44	212 713,71
III.	Usługi obce	111 445,69	102 374,18
IV.	Podatki i opłaty:	18 722,58	20 064,44
	- w tym: podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	7 045,00	7 875,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	178 390,36	138 031,00
	w tym: odpis na fundusz remontowy	172 023,96	130 797,68
	Pozostałe koszty rodzajowe	6 366,40	7 233,32
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>40 364,77</b>	<b>110 700,92</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>48 331,53</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)		
III.	Inne przychody operacyjne	0,00	48 331,53
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>69 424,52</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne koszty operacyjne		69 424,52
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>40 364,77</b>	<b>89 607,93</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 843,99</b>	<b>3 724,69</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:		
	- w tym: od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki:	3 843,99	3 724,69
	- w tym: od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>50,06</b>
I.	Odsetki:		
	- w tym: dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		50,06
<b>I.</b>	<b>Wynik z działalności gospod. (F+G-H)</b>	<b>44 208,76</b>	<b>93 282,56</b>
<b>J</b>	<b>Wynik brutto (I)</b>	<b>44 208,76</b>	<b>93 282,56</b>
<b>K</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>8 026,00</b>	<b>13 652,00</b>
<b>L</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>M.</b>	<b>Wynik uzyskany na GZM nieruchomości</b>	<b>-9 298,17</b>	<b>-2 271,91</b>
a.	Nadwyżka przychodów nad kosztami ekspl. i utrzymania nieruchomości z r.b (-)		
b.	Nadwyżka kosztów nad przychodami ekspl. i utrzymania nieruchomości z r.b		
<b>P.</b>	<b>Wynik netto (J-K-L+Ma, - Mb.)</b>	<b>45 480,93</b>	<b>77 358,65</b>
<b>R.</b>	<b>Suma przychodów i zysków</b>	<b>590 671,83</b>	<b>643 815,47</b>
<b>S.</b>	<b>Suma kosztów i strat</b>	<b>546 463,07</b>	<b>530 532,91</b>

Suma kontrolna wyniku brutto (R-S)

44 208,76      93 282,56  
 0,00            0,00

Sporządzono dnia:

14.05.2018r.

Sporządził:

CZŁONEK ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Alicja Saliuga

Członek Zarządu  
SBM „Ognisko”Prezes Zarządu  
SBM „Ognisko”

R. Zarząd G. ulaski

Andrzej Rybartowski



## Informacja dodatkowa

### do bilansu za okres 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

zgodnie z art. 49 "Ustawy o rachunkowości" z dnia 29.09.1994 roku z późn. zmianami.

#### **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

0. Nazwa, siedziba i przedmiot działalności:  
**Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „OGNISKO” Al. Niepodległości 210,  
00-608 Warszawa.**
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod nr **0000250524**
3. Numer identyfikacji podatkowej: **525-10-00-891**
4. Regon: Nr **000489917**
5. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2018 r. i kończący się 31.12.2018 r.
6. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
7. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.
8. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
9. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

10. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

## 1. Środki trwałe i amortyzacja

1.1. Zakres zmian poszczególnych wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zmniejszenia i zwiększenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawiają poniższe tabele.

### *Majątek trwały za 2018 rok*

Nazwa grupy	Stan na B.O.	Przychody	Rozchody	Stan na BZ	Wartość netto
<b>1. Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Środki trwałe, z tego:</b>	2.303.577,40	0,00	0,00	0,00	2.303.577,40
a) Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Budynki i budowle	2.301.796,16	0,00	0,00	0,00	2.301.796,16
c) Masz. i urządzenia techniczne	1.535,43	0,00	0,00	0,00	1.535,43
d) Pozost. śr. trwałe	245,90	0,00	0,00	0,00	245,90
<b>3. Rzecz. majątek trwały - razem</b>	2.303.577,40	0,00	0,00	0,00	2.303.577,40

### *Umorzenie/Amortyzacja majątku trwałego w 2018 r.*

Nazwa grupy	Stan na B.O.	Przychody	Umorzenie	Rozchody	Stan na BZ
<b>1. Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Środki trwałe, z tego:</b>	856.922,20		34.526,94	0,00	891.449,14
a) Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Budynki i budowle	855.140,87	0,00	34.526,94	0,00	889.667,81
c) Masz. i urządzenia techn.	1.535,43	0,00	0,00	0,00	1.535,43
d) Pozost. śr. trwałe	245,90	0,00	0,00	0,00	245,90
<b>3. Rzecz. majątek trwały - razem</b>	2.285.772,06	0,00	34.526,94	0,00	891.449,14

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów - **nie występuje**.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – **nie występują**.

- 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – **nie dotyczy**. Funduszem zapasowym Spółdzielni jest fundusz zasobowy.
- 1.6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2017:
- 1.6.1. Na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. **różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stanowiąca nadwyżkę finansową w wysokości 2.271,91zł przechodzi na rok następny.**
- 1.6.2. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 77.358,65 zł na fundusz remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**
- 1.7. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego - **rezerwy nie wystąpiły.**
- 1.8. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego – **nie było.**
- 1.9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu przewidywanym umową okresie spłaty – zobowiązania długoterminowe **nie występują.**
- 1.10. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni - **nie występują.**
- 1.11. Zobowiązania warunkowe – **nie występują.**

## 2. **Objaśnienia do rachunku zysków i strat.**

- 2.1. Struktura rzeczowa **przychodów** (rodzaj działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

<b>Rodzaje działalności</b>	<b>Kwota w zł</b>	<b>Udział %</b>
Przychody z lokali – gzm	<b>300.581,59</b>	<b>66,06%</b>
Przychody z działalności gospodarczej - poza gzm	<b>102.366,47</b>	<b>22,50%</b>

Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	<b>52.056,22</b>	<b>11,44%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>455.004,28</b>	<b>100,00%</b>

- 2.2. Odpisy aktualizujące środki trwałe – **nie wystąpiły**.
- 2.3. Odpisy aktualizujące zapasy – **nie wystąpiły**.
- 2.4. Informacje o przychodach, kosztach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym - **nie dotyczy**.
- 2.5. Dane o **kosztach rodzajowych**:

<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>Kwota w zł</b>	<b>Udział %</b>
Amortyzacja	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	212.713,71	44,22%
Usługi obce	102.374,18	21,28%
Podatki i opłaty:	20.064,44	4,17%
Wynagrodzenia	7.875,00	1,64%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	138.031,00	28,69%
<b>RAZEM</b>	<b>481.058,33</b>	<b>100,00 %</b>

- 2.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – **nie dotyczy**.
- 2.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – **nie dotyczy**.
- 2.8. Zyski i straty nadzwyczajne – **nie wystąpiły**.
- 2.9. Należny podatek dochodowy za 2018 rok w wysokości **13.652,00** złotych Spółdzielnia rozliczyła z Urzędem Skarbowym według stawki preferencyjnej w wysokości 15 % jako mały podatnik.
- 2.10. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Ognisko” rozlicza całokształt gospodarki zasobami mieszkaniowymi – **bezwynikowo**.
- 2.11. Jednostka zgodnie z zapisem art. 17 ust. 1 pkt 4f „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” korzystała w 2018 roku ze zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego w zakresie dochodu uzyskanego na gospodarce mieszkaniowej, natomiast dochody związane z pozostałą działalnością gospodarczą były opodatkowane stawką 15 %.
- 3. Wyjaśnienia do rachunku przepływów - Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządza rachunku przepływów pieniężnych.**

**4. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach.**

4.1. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe:

Zatrudnienie – 0,00 osób

Stanowiska robotnicze 0,00  
 Pracownicy admin. 0,00  
 Razem w etatach: 0,00.

4.2. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółki kapitałowe (dla każdej grupy oddzielnie) – wynagrodzenia dla Zarządu w wysokości: **7.875,00zł.**

**5. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zapasowych i rezerwowych.**

*Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, dlatego takie informacje o zmianach w wymienionych kapitałach przedstawia w następującym układzie:*

Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz)				Fundusz z aktualizacji wyceny
	Udziałowy	Zasobowy	Wkładów	Wynik finansowy	
<b>1. Stan funduszu na początek roku</b>	<b>3.845,22</b>	<b>1.841,73</b>	<b>1.034.004,98</b>	<b>45.480,93</b>	<b>434.378,91</b>
<i>a) zwiększenia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
'- zwiększenia wartości majątku trwałego					
'- wpłaty udziałów - wpisowego					
'- inne zwiększenia				31.877,72	
<i>b) zmniejszenia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
'- zmniejsz. wart. majątku trwałego					
'- umorzenia majątku trwałego					34.526,94
'- zwroty udziałów b. członkom					
'- przeniesienia - odrębna własność					
'- inne zmniejszenia				0,00	
<b>2. Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>3.845,22</b>	<b>1.841,73</b>	<b>1.034.004,98</b>	<b>77.358,65</b>	<b>399.851,97</b>

**6. Informacje o zmianach w polityce rachunkowości i sprawozdaniu finansowym.**

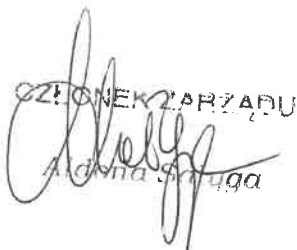
6.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – **nie wystąpiły.**

6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – **nie wystąpiły.**

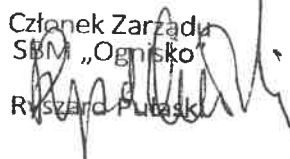
6.3. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości, były stosowane w sposób ciągły. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia grupowała jednakowo operacje gospodarcze na kontach, dokonując jednakowych zasad wyceny aktywów i pasywów. W sposób ciągły stosowano przyjęte zasady w zakresie ustalania wyniku finansowego – sporządzano rachunek zysków i strat.

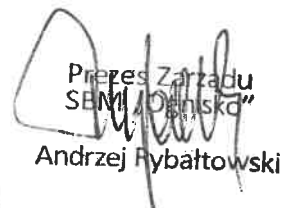
**7. Dane o jednostkach powiązanych i wspólnych przedsięwzięciach**  
– nie dotyczy.

Warszawa, dnia 14.05.2019 r.

  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Anna Szwaga

**Zarząd Spółdzielni**

  
Członek Zarządu  
SBM „Ognisko”  
Ryszard Putański

  
Prezes Zarządu  
SBM „Ognisko”  
Andrzej Rybałtowski

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl

---

**UCHWAŁA Nr 1/2019**

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie  
podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2018**

na podstawie: § 24 pkt 3 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

**§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2018 rok w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIWI - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

**AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl**

---

**UCHWAŁA Nr 2/2019  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie  
podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Ognisko” Panu  
Andrzejowi Rybałtowskiemu.**

na podstawie: § 24 pkt 4 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

**§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” postanawia udzielić absolutorium Prezesowi Zarządu Andrzejowi Rybałtowskiemu.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić



**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl

---

**UCHWAŁA Nr 3/2019  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie  
podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SBM „Ognisko” Panu  
Ryszardowi Pułaskiemu.**

na podstawie: § 24 pkt 4 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

**§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” postanawia udzielić absolutorium Członkowi Zarządu Ryszardowi Pułaskiemu.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

# **SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

**AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA**  
**NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl**

---

**UCHWAŁA Nr 4/2019**

## **WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie**  
**podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” za okres od dnia 01.01.2018r. do dnia 31.12.2018r.**

na podstawie: § 24 pkt 3 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

### **§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” zatwierdza i przyjmuje sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2018r. do dnia 31.12.2018r. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Bilans na dzień 31.12.2018r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą: 1.879 905,21 zł.
2. Rachunek zysków i strat.
3. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2018.

### **§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl

---

**UCHWAŁA Nr 5/2019  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie  
podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia planu gospodarczego i finansowego na 2019r.**

na podstawie: § 24 pkt 2 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwala się, co następuje:

**§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” przyjmuje i zatwierdza plan gospodarczy Spółdzielni na 2019r.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

## PLAN REMONTÓW na rok 2019 SBM "Ognisko"

### Koszty

Lp.	Opis robót remontowych	PLAN na 2019 rok w PLN	Uwagi
<b>Al. Niepodległości 210</b>			
1	Dokumentacja projektowa remontu dachu	4 500,00	
2	Remont dachu	280 000,00	
3	Usunięcie zagrożenia budowlanych (naprawa balkonu)	3 500,00	
4	Naprawy II klatki schodowej i schodów	3 000,00	
	<b>Razem</b>	<b>291 000,00</b>	
<b>Al. Niepodległości 212</b>			
1	Remont piwnic	10 000,00	
2	Remont schodów do budynku	15 000,00	
3	Wymiana orymowania	4 000,00	
	<b>Razem</b>	<b>29 000,00</b>	
<b>Al. Niepodległości 214</b>			
1	Remont piwnic i biura SBM "Ognisko"	12 000,00	
2	Remont balkonu i wymiana orymowania	30 000,00	
3	Usunięcie zagrożenia budowlanych (naprawa gzymsów)	5 500,00	
4	Remont schodów do budynku	15 000,00	
	<b>Razem</b>	<b>62 500,00</b>	
	<b>RAZEM SBM "Ognisko"</b>	<b>382 500,00</b>	

Lp.	Przychody	PLAN na 2019 rok w PLN	Przychody 2019	Razem	Uwagi
	Bilans otwarcia	Zysk z 2018r.			
	<b>Al. Niepodległości 210</b>				
		210 863,51	13 039,55	51 650,16	
	<b>Al. Niepodległości 212</b>				
				275 553,22	



## Załącznik nr 1 do Uchwały nr 5/2019

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "OGNISKO"****AL.NIEPODLEGŁOŚCI 210, WARSZAWA**

Plan Gospodarczy w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej na 2019r.

**PRZYCHODY**

	wykonanie w roku 2018	plan na rok 2019
opłaty miesięczne właścicieli - lok. mieszkalne	108 417,77 zł	128 187,00 zł
opłaty miesięczne właścicieli - lok. użytkowe	18 446,88 zł	21 160,00 zł
pozostałe przychody (najem, reklama)	43 069,75 zł	10 000,00 zł
odsetki bankowe, od zaległości	3 724,69 zł	2 500,00 zł
<b>razem przychody</b>	<b>173 659,09 zł</b>	<b>161 847,00 zł</b>

**KOSZTY**

koszty ubezpieczeń	5 733,32 zł	5 800,00 zł
koszty przeglądów	2 692,47 zł	9 727,00 zł
przeгляд ogólnobudowlany	1 708,47 zł	1 707,00 zł
przeгляд kominowy i gazowy	984,00 zł	3 350,00 zł
przeгляд elektryczny 5-letni	0,00 zł	4 670,00 zł
konserwacja	3 757,64 zł	10 000,00 zł
konserwacja hydrauliczna	270,00 zł	3 000,00 zł
konserwacja ogólnobudowlana/elektryczna	1 322,24 zł	4 500,00 zł
konserwacja domofonów	2 165,40 zł	2 500,00 zł
koszty utrzymania porządku	44 970,00 zł	43 400,00 zł
koszty wynagrodzenia administratora	39 000,00 zł	39 800,00 zł
koszty energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej	6 959,24 zł	7 500,00 zł
koszty zarządzania	7 875,00 zł	6 000,00 zł
koszty lustracji	3 407,10 zł	4 170,00 zł
usługi prawne	5 682,00 zł	8 600,00 zł
teren zielony	0,00 zł	3 000,00 zł
podatek od nieruchomości	8 528,00 zł	8 665,00 zł
dzierżawa gruntu Al.Niepodległości 210	1 003,44 zł	1 005,00 zł
koszt prowadzenia rachunku bankowego	332,40 zł	350,00 zł
pozostałe koszty (inne)	9 851,87 zł	10 000,00 zł
podatek CIT	13 652,00 zł	8 000,00 zł
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>150 037,38 zł</b>	<b>161 847,00 zł</b>

Przychody i koszty mediów	przychody	koszty
zimna woda	45 000,00 zł	43 000,00 zł
ciepło do podgrzewu wody i ogrzewania	160 550,00 zł	159 000,00 zł
opłata śmieciowa	9 200,00 zł	9 200,00 zł

# **SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

**AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl**

---

## **UCHWAŁA Nr 6/2019 WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO- MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie**

**podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: nadwyżki bilansowej za 2018 rok.**

*na podstawie: § 24 pkt 6 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:*

### **§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” postanawia kwotę nadwyżki bilansowej w wysokości **77.358,65 zł** (słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy, trzysta pięćdziesiąt osiem złotych 65/100 groszy) postanawia rozdysonować w następujący sposób:

- a) Kwotę 31.877.72 zł na fundusz remontowy budynków, proporcjonalnie do ich powierzchni, tj.: Al. Niepodległości 210 – 13.039,55 zł; Al. Niepodległości 212 – 9.468.90 zł; Al. Niepodległości 214 – 9.369.27 zł.
- b) Kwotę 45.480,93 zł na częściowe rozliczenie straty na działalności GZM Spółdzielni SBM „Ognisko”.

### **§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

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

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

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

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

Warszawa, dnia 15 marca 2019 roku.

L dz. 151/2019

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa  
„OGNISKO”  
Al. Niepodległości 210  
00 – 608 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 4 lipca 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową „OGNISKO” w Warszawie w dniach od 13 listopada do 21 grudnia 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 roku do 31.12.2017 roku.

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



- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciela firmy GESTOR prowadzącej na podstawie umowy obsługę Spółdzielni w zakresie zarządzania.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniową „OGNISKO” w Warszawie nie przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2011 roku obejmując całość jej działania w latach 1997 – 2010; zgodnie z tym przepisem już w 2014 roku, a następnie w 2017 roku Spółdzielnia miała obowiązek poddać się kolejnym lustracjom. Na podstawie tych badań Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawiła Spółdzielni 4 wnioski polustracyjne, które zostały częściowo wykonane; ustalenia dotyczące sposobu i zakresu realizacji tych wniosków zostały przedstawione w protokole lustracji (45 – 46). Spółdzielnia nie przekazała Krajowej Radzie Spółdzielczej informacji o realizacji wniosków

polustracyjnych, naruszając tym samym przepisy art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

W latach 2011 - 2017 podstawą działania Spółdzielni był statut z 2007 roku ze zmianami uchwalonymi w 2011 roku oraz w 2016 roku. Statut ten spełniał wymogi ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące do dnia 9 września 2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596). W celu dostosowania statutu do zmian wprowadzonych w/w ustawą Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 28.06.2018 roku zmieniło stosowną uchwałą statut Spółdzielni, a statut ten w dniu 20.09.2018 roku został zarejestrowany przez sąd.

Spółdzielnia nie posiada niektórych norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym przydatnych dla jej funkcjonowania; normy te zostały wymienione w protokóle lustracji (str. 10). Posiadane przez Spółdzielnię regulaminy zostały uchwalone przez podmioty uprawnione, a większość z tych norm została w badanym okresie znowelizowana (vide str. 9 pr. lustracji). Nowelizacje te zostały jednak w niemal wszystkich przypadkach (poza regulaminem Walnego Zgromadzenia) uchwalone przed dokonaniem w 2018 roku zmianami statutu oraz zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017 roku (Dz. U. z 25.08.2017 roku, poz. 1596). W opinii Związku okoliczność ta wskazuje na potrzebę dokonania szczegółowej analizy postanowień regulaminów obowiązujących w Spółdzielni pod kątem pełnego ich dostosowania do aktualnych rozwiązań prawnych.

W latach 2011 - 2017 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W badanym okresie odbyło się 13 Walnych Zgromadzeń. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu obrad. Natomiast dokumentacja związana z funkcjonowaniem Walnych Zgromadzeń, przedłożona do badań lustracyjnych była niekompletna i niewłaściwie przechowywana, a protokoły z obrad nie w każdym przypadku zostały uwierzytelnione podpisami Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.

W badanym okresie miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu oraz w związku ze złożoną rezygnacją z członkostwa; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian. Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a uchwały tego organu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni.

Niewystarczającym było jednak wypełnianie przez ten organ zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, o czym świadczyć może niezrealizowanie przez Spółdzielnię części wniosków polustracyjnych oraz niekompletność i niewłaściwości w sposobie prowadzenia dokumentacji Spółdzielni. Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej zastrzeżeń nie budzi, natomiast wystąpiły mankamenty w sposobie prowadzenia dokumentacji tego organu (vide str. 19 – 20 pr. lustracji).

W badanym okresie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu (vide str. 7 – 8 pr. lustracji), a lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian; jego skład trzyosobowy (do dnia 15.12.2015 roku) oraz dwuosobowy w okresie późniejszym odpowiadał wymogom statutu określającym liczebność tego organu. W latach 2011 – 2017 tylko 3 posiedzenia Zarządu zostały zaprotokółowane, a fakt ten znacząco ogranicza możliwości dokonania oceny pracy tego organu. Jednocześnie niezrozumiałym z punktu widzenia organizacji pracy Spółdzielni i jej Zarządu jest przedstawione przez ten organ wyjaśnienie na okoliczność nieudostępnienia lustratorowi niektórych danych liczbowych dotyczących działalności Spółdzielni (brak dostępu do danych księgowych). Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika, że Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje zgodnie z posiadanymi kompetencjami, a jego działalność w latach 2011 – 2017 koncentrowała się na prowadzeniu bieżących spraw eksploatacyjno – technicznych w ramach współpracy z firmami zarządzającymi, prowadzonej na podstawie zawartych z nimi umów (obsługa techniczno – eksploatacyjna, finansowa i administracyjna). Ustalenia lustracji wskazują jednak, że firmy te nie dochowały należytej staranności w realizacji postanowień umownych, a Zarząd nie prowadził należytej kontroli wykonania przez nie zadań i nieskutecznie egzekwował wywiązywanie się z obowiązków nałożonych umowami. W tej sytuacji w opinii Związku, w celu wyeliminowania ujawnionych nieprawidłowości, wskazanym byłoby rozważenie przez organy Spółdzielni zatrudnienia chociażby 2 osób do prowadzenia spraw administracyjno – nadzorczych oraz finansowo – księgowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że w dniu 30.12.2016 roku Spółdzielnia zawarła umowę o dzierżawę gruntów będących własnością m. st. Warszawa o pow. 1133 m<sup>2</sup>, przy czym umowa ta została zawarta na 3 lata. Na gruncie tym posadowiony jest budynek mieszkalny pod adresem Al. Niepodległości 210. Spółdzielnia podjęła działania w celu pozyskania prawa do tych gruntów lecz do dnia zakończenia lustracji sprawa ta nie została jeszcze rozstrzygnięta. Natomiast pozostałe grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co jednak nie skutkowało podjęciem przez Zarząd uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali. Brak wniosków członków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nie zwalnia

Spółdzielni z obowiązku wykonania prac umożliwiających takie wyodrębnienie określonych art. 41, 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie wyjaśniamy, że wskutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29.04.2006 roku stracił moc art. 42 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawiający 24 miesięczny termin na określenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu. Oznacza to, że każda spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest posiadać uchwałę zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, niezależnie od tego czy członkowie są, czy nie są zainteresowani ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami; wyjątkiem były przypadki przyjęć w poczet członków przed 20.07.2017 rokiem bez złożenia wymaganej wówczas deklaracji członkowskiej. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Natomiast Spółdzielnia nie posiada wymaganego art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, a rejestr członków nie spełnia wymogów art. 30 Prawa Spółdzielczego i prowadzony jest niewłaściwie; mankamenty tego rejestru zostały przedstawione w protokole lustracji (str. 22 – 23).

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „OGNISKO” w Warszawie posiada w eksploatacji trzy wielorodzinne budynki mieszkalne w których znajduje się 51 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4391,00 m<sup>2</sup> oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni 370,41 m<sup>2</sup>. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja nieruchomości Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno – porządkowym, natomiast należy usunąć sprzęt elektroniczny i inne gabaryty zalegające w piwnicy budynku nr 210, a także zaopatrzyć nieruchomości w gaśnice.

W toku lustracji nie pozyskano danych dotyczących kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2011 – 2013. Natomiast w latach 2014 – 2017 gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się nadwyżkami przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w 2014 roku – 56.919,25 zł.,
- w 2015 roku – 119.479,37 zł.,
- w 2016 roku – 75.891,39 zł.,
- w 2017 roku – 40.364,77 zł.

Ustalenia lustracji wskazują jednak, że wyniki finansowe w gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie były wykazywane w bilansie rachunku zysków i strat, a nadwyżkami bilansowymi pokryto automatycznie bez stosownej

uchwały Walnego Zgromadzenia niedobory w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Pozostała po tej operacji różnica została objęta decyzjami Walnych Zgromadzeń i przeznaczono ją na fundusz remontowy. Uzyskiwane wyniki finansowe na g.z.m. (niedobory) świadczą o niewłaściwie ustalonych stawkach opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Na tle tych ustaleń Związek przypomina, że zgodnie z obowiązującymi rozwiązaniami uzyskany wynik na g.z.m. w danym roku obrachunkowym winien zostać rozliczony w roku kolejnym poprzez dostosowanie wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Zgodnie bowiem z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przychody uzyskiwane od użytkowników danej nieruchomości winny być pobierane w wysokości ponoszonych kosztów. Oznacza to, że opłaty z tytułu użytkowania lokalu powinny być dostosowane do rzeczywistych kosztów utrzymania danej nieruchomości. Takie stanowisko wynika również z obowiązującej linii orzecznictwa sądowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.08.2012 r. sygn. II CNP 17/12 wskazał, że wysokość opłat w spółdzielni powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga między kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych, w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6.09.2013 r. sygn. I ACa 458/13 orzekając, że wysokość opłat eksploatacyjnych powinna być tak skalkulowana przez spółdzielnię, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Przeksięgowanie nadwyżki na przychody roku następnego powinno prowadzić do obniżenia wielkości ww. opłat eksploatacyjnych obciążających członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i inne podmioty, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego sygn. I CSK 30/50 z dnia 11.01.2006 r.). Przeksięgowanie zaś straty winno skutkować zwiększeniem należnych opłat eksploatacyjnych do wysokości generowanych przez daną nieruchomość kosztów jej utrzymania. Należy również podkreślić, iż obowiązujące przepisy prawa, tj. ustawa Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zabraniają przeznaczenia uzyskanej nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni na dofinansowanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków spółdzielni ale decyzje w tej sprawie należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia i żaden organ Spółdzielni poza Walnym Zgromadzeniem nie jest uprawniony do podejmowania samodzielnych decyzji o zagospodarowaniu tych nadwyżek lub ich części.

W toku lustracji pozyskano dane liczbowe dotyczące zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych tylko za lata 2016 – 2017. Według stanu na 31.12.2017 roku zadłużenia z tytułu opłat od lokali mieszkalnych wyniosły 70.676,61 zł., co stanowiło 13,10 rocznego wymiaru opłat od tych lokali; poziom tych zadłużeń zmalał w stosunku do poziomu z analogicznego okresu w 2016 roku. (16,04%). Natomiast wzrósł z 18,72% w

2016 roku do 19,97% w 2017 roku poziom zadłużeń od lokali użytkowych. Największy udział w tych zadłużeniach miały zaległości trzymiesięczne i dłuższe, a ich powstaniu sprzyjał fakt nie skierowania wobec zadłużonych ani jednej sprawy na drogę postępowania sądowego. Poziom zadłużeń od lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016 – 2017 był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na potrzebę zintensyfikowania działań windykacyjnych podejmowanych wobec użytkowników tych lokali.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Lustracja ujawniła niewłaściwości w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi, a dotyczy to wykazanej w protokole lustracji (str. 27) niekompletności dokumentacji z przeglądów zasobów i instalacji gazowej oraz kominowej, a także niewłaściwości w prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego. Nadzór techniczny nad stanem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w badanym okresie sprawowali usługodawcy zewnętrzni. W badanym okresie Spółdzielnia sporządzała bilanse potrzeb remontowych, które były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W toku lustracji nie pozyskano danych dotyczących nakładów na remonty poniesionych w latach 2011 – 2014. Natomiast w latach 2015 – 2017 nakłady na remonty wyniosły łącznie 882.098,75 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali oraz innych przychodów tego funduszu (vide tabela nr 10 – załącznik do pr. lustracji); na dzień 31.12.2017 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 153.506,45 zł.

Roboty remontowe w Spółdzielni zostały zrealizowane przez wykonawców obcych wyłonionych głównie w konkursach ofert; nie w każdym jednak przypadku wyboru ofert sporządzony został protokół z tego wyboru (vide str. 40 pr. lustracji). Umowy zawarte z wykonawcami robót zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, a także w udokumentowaniu robót, z tym jednak, że w przypadku remontu klatek schodowych w budynkach przy Al. Niepodległości 210 i 212 nie przedstawiono protokołu odbioru robót.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona w oparciu o program księgowy firm księgowych i administrujących, przy czym Spółdzielnia nie posiada uchwały o dopuszczeniu programu księgowego do użytkowania. Zatwierdzone uchwałą Zarządu zasady (polityka) rachunkowości nie posiadają wykazu planu kont, a wydruk analityczny zestawienia obrotów i

sald za lata 2016 i 2017 również wymaga dostosowania do planu kont odpowiedniego dla spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto sporządzony bilans za rok 2017 oraz rachunek zysków i strat nie odpowiada wzorom tych dokumentów dla spółdzielni mieszkaniowych oraz Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Lustracja wykazała, że dowody źródłowe będące podstawą zapisów w księgach rachunkowych nie spełniają wymogów art. 21 ustawy o rachunkowości, gdyż nie zostały opatrzone podpisami członków Zarządu i księgowego firmy prowadzącej obsługę księgową Spółdzielni na okoliczność ich sprawdzenia pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym.

Spółdzielnia nie posiada kasy, gdyż wszelkie jej należności i zobowiązania regulowane są poprzez bank.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały zbadane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń.

W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia posiadała wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych; środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek (vide tabela nr 13 – załącznik do pr. lustracji), które zasiliły jej działalność. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia terminową regulację wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno - prawnym jak i wobec kontrahentów.

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

**1. Ściśle przestrzegać przepisów:**

- art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego nakładających na każdą spółdzielnię nie będącą w likwidacji obowiązek poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania z częstotliwością nie mniejszą niż raz na trzy lata,

- art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego nakładających na Zarząd Spółdzielni obowiązek corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

**2. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym znowelizowanym statutem Spółdzielni oraz przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. W ramach tych prac należy rozważyć sprawę uchwalenia wykazanych w**

- protokóle lustracji regulaminów, których Spółdzielnia nie posiada, a które są przydatne dla jej funkcjonowania.
3. Rozważyć sprawę wprowadzenia odpowiednich rozwiązań organizacyjnych umożliwiających Zarządowi zapewnienie skutecznej kontroli nad pracą usługodawcy zewnętrznego prowadzącego obsługę Spółdzielni w zakresie zarządzania.
  4. Wyeliminować wykazane w protokóle lustracji niewłaściwości w sposobie prowadzenia dokumentacji pracy organów Spółdzielni.
  5. Podjąć prace określone art. 41, 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
  6. Zapewnić pełną realizację przepisów art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez założenie rejestru lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Dostosować rejestr członków do wymogów art. 30 Prawa spółdzielczego.
  7. Usunąć sprzęt elektroniczny i inne gabaryty zalegające w piwnicy budynku nr 210, a także zaopatrzyć nieruchomości w gaśnice.
  8. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (obejmującej wynik finansowy 2018 roku) pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania danej nieruchomości.
  9. Ściśle przestrzegać zasady, iż decyzje w sprawie podziału nadwyżek bilansowych należą do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i żaden organ Spółdzielni poza Walnym Zgromadzeniem nie jest uprawniony do podejmowania samodzielnych decyzji o zagospodarowaniu tych nadwyżek lub ich części.
  10. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
  11. Wyeliminować niedostatki w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi, a dotyczy to wykazanej w protokóle lustracji niekompletności dokumentacji z przeglądów zasobów i instalacji gazowej oraz kominowej, a także niewłaściwości w prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego.
  12. Bez wyjątków sporządzać protokoły na okoliczność wyboru obcych wykonawców robót, a także protokoły na okoliczność odbioru robót.
  13. Stosownie do przepisów art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości wzmóc nadzór i kontrolę kierownika jednostki (Zarządu) za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości. W szczególności zaś należy:
    - wykazywać w bilansie i rachunku zysków i strat wyniki finansowe w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a także wyeliminować wykazane w protokóle lustracji nieprawidłowości w prowadzeniu ewidencji księgowej,
    - wyeliminować nieprawidłowości polegające na ujmowaniu w księgach rachunkowych dowodów księgowych nie spełniających wymogów określonych art. 21 ustawy o rachunkowości,
    - prowadzić ewidencję księgową Spółdzielni w oparciu o program księgowy dopuszczony uchwałą Zarządu do użytkowania,



- wyeliminować wykazane przez lustrację niewłaściwości zatwierdzonych przez Zarząd zasad (polityki) rachunkowości, wydruku analitycznego zestawienia obrotów i sald za lata 2016 i 2017, bilansu za rok 2017 oraz rachunku zysków i strat.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU

*J. Gajda*  
J. Gajda

# **SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

**AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA**  
**NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl**

---

**UCHWAŁA Nr 7/2019**

**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie**

**podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: przyjęcia Regulaminu Zlecenia Dostaw, Usług i Robót Budowlanych Obcym Wykonawcom Spółdzielni Mieszkaniowej- Budowlanej „Ognisko”**

na podstawie: § 24 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

## **§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” zatwierdza Regulamin Zlecenia Dostaw, Usług i Robót Budowlanych Obcym Wykonawcom Spółdzielni Mieszkaniowej- Budowlanej „Ognisko” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## **§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

**REGULAMIN ZLECANIA DOSTAW, USŁUG I ROBÓT BUDOWLANYCH OBCYM WYKONAWCOM  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „OGNISKO”**

**I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców na wykonanie prac remontowo – budowlanych, dostaw lub świadczenie innych usług na rzecz SBM „Ognisko”.
2. SBM „Ognisko” przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców.

§ 2

W przypadkach uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni dopuszcza się możliwość zlecenia robót, dostaw bądź usług z pominięciem trybu postępowania, określonego postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§ 3

Z zachowania trybu postępowania określonego niniejszym Regulaminem mogą być wyłączone dostawy, roboty i usługi, których wartość nie przekracza łącznej kwoty 20.000 zł.

**II. PRZYGOTOWANIE POSTĘPOWANIA**

§ 4

1. Przedmiot zamówienia winien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać:
  - nazwę oraz adres zamawiającego,
  - tryb udzielenia zamówienia,
  - opis przedmiotu zamówienia,
  - ślepy kosztorys sporządzony przez zamawiającego,
  - dokumentację projektową w przypadku robót budowlanych,
  - termin wykonania zamówienia,
  - informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - przesłanki odrzucenia oferty,
  - wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
  - wymagania dotyczące wadium,
  - termin związania ofertą,
  - opis sposobu przygotowania oferty,

- miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
  - opis kryteriów jakimi będzie kierował się zamawiający przy wyborze oferty oraz sposobu oceny ofert,
  - informacje dotyczące formalności, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy,
  - wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz wzór umowy,
  - zastrzeżenie zamawiającego o możliwości odstąpienia od wyboru wykonawcy bez podania przyczyn.
3. Specyfikację ofertową zatwierdza Zarząd SBM „Ognisko”.

### **III. TRYB UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ**

#### **§ 5**

Dostawcy, wykonawcy robót bądź usług wyłaniani są w trybie:

1. Zapytania o cenę,
2. Zamówienia z wolnej ręki.

#### **§ 6**

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do 3 wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert, zaś przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

#### **§ 7**

1. Oferenci przystępujący do zamówień w trybie zapytań o cenę winni złożyć swoje oferty w zamkniętych kopertach, w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Oferenci, którzy nie złożyli ofert w wymaganym w ogłoszeniu terminie lub pozostają w stosunku zależności z osobami uczestniczącymi w procedurze wyboru wykonawców po stronie zamawiającego zostają wykluczeni z postępowania.

#### **§ 8**

1. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do podpisywania ofert zgodnie z dokumentem określającym status prawny oferenta lub przez pełnomocnika oferenta zgodnie z udzielonym mu pełnomocnictwem.
2. Oferty mogą być wycofane najpóźniej na 24 godziny przed terminem ich otwarcia, zaś oferenci, którzy wycofali oferty nie mogą ponownie brać udziału w tym samym postępowaniu.

#### **§ 9**

Zarząd wyznacza osobę upoważnioną do udzielania oferentom szczegółowych informacji dotyczących przedmiotu dostaw, robót bądź usług, a także w innych sprawach dotyczących zamówienia.

#### **§ 10**

O ewentualnych zmianach dotyczących przedmiotu zamówienia, terminie składania ofert lub warunków udzielania zamówienia zamawiający informuje pisemnie wszystkich oferentów, którzy otrzymali specyfikację.

#### **IV. TRYB WYBORU OFERT**

##### **§ 11**

1. Wyłonienie wykonawcy robót, usług bądź dostaw spośród zgłoszonych ofert przeprowadza Komisja powołana każdorazowo przez Zarząd, który ustala jej skład i tryb Pracy.

2. Komisja składa się z trzech osób wyznaczonych przez Zarząd SBM „Ognisko”.

a) Zarząd wyznacza przewodniczącego komisji i jego zastępcę.

b) Do zadań przewodniczącego należy: zwoływanie posiedzeń komisji, prowadzenie prac komisji, w tym jej posiedzeń, podpisywanie protokołów z posiedzeń komisji. W przypadku nieobecności przewodniczącego jego obowiązki wykonuje zastępca przewodniczącego.

c) Komisja może skutecznie wykonywać swoje obowiązki w przypadku obecności na posiedzeniu wszystkich trzech członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

d) W uzasadnionych przypadkach przewodniczący komisji może korzystać z opinii radcy prawnego lub adwokata.

3. Członkami komisji nie mogą być osoby, które są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie.

4. Do zadań komisji należy wybór najkorzystniejszej oferty, sporządzenie protokołu z wnioskami, które umożliwią Zarządowi SBM „Ognisko” podjęcie decyzji o wyborze oferenta.

5. Decyzję w sprawie wyboru zleceniobiorcy podejmuje Zarząd SBM „Ognisko” biorąc pod uwagę opinię komisji.

##### **§ 12**

1. Podstawowymi kryteriami oceny składanych ofert są:

- najniższa cena (30%)
- wiarygodność i doświadczenie zawodowe oferenta (30%)
- ocena techniczna (20%)
- okres gwarancji (20%)

2. W przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo mają oferty powszechnie znanych firm, na rzecz których zlecano zamówienia w przeszłości lub firm legitymujących się referencjami wiarygodnych jednostek.

3. W przypadku, gdy oferowana cena jest rażąco niska, nie znajdująca uzasadnienia w powszechnie obowiązującym poziomie cen, ofertę ocenioną jako niewiarygodną należy odrzucić.

#### **V. ZAMÓWIENIA Z WOLNEJ RĘKI**

##### **§ 13**

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

2. Zamówienia z wolnej ręki udziela się w przypadku gdy:

- a) w prowadzonych postępowaniach o udzieleniu zamówienia w trybie zapytania o cenę nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
- b) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę,

c) zaistniała sytuacja, o której mowa w § 2 niniejszego Regulaminu.

3. Zamówienia z wolnej ręki udziela Zarząd SBM „Ognisko” w przypadku, gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy PLN).

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd SBM „Ognisko” może udzielić zamówienia z wolnej ręki bez stosowania procedury zapytania o cenę przewidzianej w niniejszym Regulaminie mimo wartości zamówienia przekraczającej 20.000 zł pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę po otrzymaniu pisemnego wniosku Zarządu z uzasadnieniem.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

# **SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”**

**AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl**

---

**UCHWAŁA Nr 8/2019**

**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”**

**Al. Niepodległości 210 w Warszawie**

**podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.**

**w sprawie: przyjęcia Regulaminu Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej -Budowlanej „Ognisko”**

na podstawie: § 24 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwała się, co następuje:

## **§1**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” zatwierdza Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej- Budowlanej „Ognisko” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## **§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

## REGULAMIN

### TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

#### W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „OGNISKO” W WARSZAWIE

##### Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.ujedn.. Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 i 1596 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (z 2017, poz. 1332 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1221, z późn. zm.).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. (Dz. U nr 156 poz. 788) w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy.
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” w Warszawie.

##### Rozdział II. Zasady ogólne

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które są zaliczane do obowiązków Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o określeniu podanym niżej, to należy rozumieć:
  - 1) **nieruchomość** – wydzielona na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu;
  - 2) **remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnemu, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
  - 3) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz część budynku i urządzeń, które nie służą do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym w stopniu związania z lokalami, jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice ogólnego użytku.



W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia, jak: instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe, jak również: okna i drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych;

- 4) **infrastruktura techniczna budownictwa mieszkaniowego:**
  - a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
  - b) urządzenia i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura),
  - c) hydrofornie, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłone, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;
- 5) **obiekty małej architektury** – niewielkie obiekty budowlane, które nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiące:
  - a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
  - b) obiekty architektury ogrodowej,
  - c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku i czystości,
  - d) obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławki miejskie, latarnie uliczne, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, osłony na drzewo, słupki parkingowe, pacholki, słupki pod znaki),
  - e) ogrodzenia, bramy i zadaszenia.
3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz lokali i pomieszczeń, z wyjątkiem remontów lokali i piwnic oraz napraw należących do obowiązków użytkowników lokali – SBM „Ognisko” tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. Źródłem pochodzenia środków na remonty są przede wszystkim odpisy na fundusz remontowy nieruchomości, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.  
Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami SBM „Ognisko”, najemców lokali w ramach skalkulowanego czynszu najmu oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w ramach odszkodowania.  
Jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
5. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków na fundusz remontowy musi być zgodny z art.4 ust.4<sup>1</sup> pkt. 2 uosm.
6. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu od lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości.
7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości określona jest na podstawie planowania potrzeb remontowych budynku.

8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
9. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
10. W trakcie realizacji planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.
11. Dopóki nie występują sytuacje określone w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych ww. ustawie.
12. W przypadku gdy na podstawie art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie wspólnota mieszkaniowa, przy rozliczaniu środków funduszu remontowego tej nieruchomości Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

### **Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości z odpisów na remonty oddzielnie dla każdej nieruchomości. Do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt. 4 niniejszego Regulaminu w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Opłata na fundusz na remonty w formie odpisu naliczana jest od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Walne Zgromadzenie uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych nieruchomości.
3. Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych nieruchomości określonych w długoterminowych programach prac remontowych i wielkość zgromadzonych środków na funduszu remontowym.
4. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są protokoły przeglądów nieruchomości. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robot remontowych nieruchomości z podziałem na rodzaje robót.  
  
Zestawienie potrzeb remontowych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych rocznych i wieloletnich.
5. W przypadku gdy użytkownicy lokali, określani w Rozdziale II pkt. 4 niniejszego Regulaminu, w nieruchomości wnioskuje o przyśpieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz remontowy, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50% + 1) wyrażona w formie pisemnej.
6. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu zabezpieczenia środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym.
7. Fundusz na remonty tworzy się z:
  - 1) naliczeń odpisów podstawowych na fundusz na remonty nieruchomości,
  - 2) naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz na remonty nieruchomości zgodnie z postanowieniami określonymi w Rozdziale III w pkt. 4 niniejszego Regulaminu,

- 3) kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w realizacji robót w terminach przewidzianych w umowie oraz za zwłokę w usuwaniu tych wad,
- 4) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 5) dochodów ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji, ogrodzeń, itp.,
- 6) wpływów z różnicy pomiędzy wartością lokalu uzyskaną w wyniku sprzedaży w drodze przetargu a wartością rynkową lokalu wycenioną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 7) dotacji, dobrowolnych wpłat,
- 8) innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. z nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie tak stanowił.

#### **Rozdział IV. Przeznaczenie funduszu na remonty**

1. Fundusz na remonty przeznaczają się na:
  - 1) remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach z wyjątkiem remontów piwnic przynależnych i napraw wewnątrz lokali należących do obowiązków użytkowników lokali,
  - 2) spłatę części lub całości kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na przedsięwzięcia termomodernizacyjne zrealizowane na nieruchomości,
  - 3) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
  - 4) zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, opinii i projektów, legalizacji urządzeń pomiarowych, nakazów i nadzorów budowlanych, ppoż. oraz wykonaniem przeglądów wieloletnich zasobów mieszkaniowych,
  - 5) opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów w związku realizacją remontów zasobów mieszkaniowych,
  - 6) innych wydatków według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
2. Środków funduszu nie można przeznaczyć na roboty konserwacyjne, przeglądy bieżące, konserwację zieleni itp.
3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk obciążają wyłącznie lokale mieszkalne nieruchomości, z których korzystają użytkownicy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
4. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remonty chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdnych oraz obiektów małej architektury, obciążają nieruchomość, na którym remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
5. W ramach planów rzeczowo-finansowych remontów zasobów mieszkaniowych tworzy się rezerwę na pokrycie wydatków remontowych powstałych na skutek awarii lub zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego oraz innych prac remontowych nie przewidzianych; wysokość rezerwy określa Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu w planie rzeczowo-finansowym remontów na dany rok kalendarzowy.

6. Planowane wydatki na remonty nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków.
7. Za prawidłową realizację rocznych planów remontów odpowiedzialny jest Zarząd SBM „Ognisko”.
8. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na następny rok obrachunkowy.
9. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
10. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem uchwalenia.

**Uwaga:** do Rozdziału II ust. 6 Regulaminu – zgodnie z orzeczeniem wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego - sygn. akt II FSK 2581/11 z dnia 4 września 2013 r. wynika, że *„odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o których mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m, dokonywane od lokali użytkowych, stanowią koszt uzyskania przychodu na podstawie art. 15 ust. 1 w związku z art. 16 ust. 1 pkt. 9 lit. a) u.p.d.p.”*.

# SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „OGNISKO”

AL. NIEPODLEGŁOŚCI 210 00-608 WARSZAWA  
NIP 525-10-00-891 e-mail: zarzad@ognisko.waw.pl

---

## UCHWAŁA Nr 9/2019 WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO- MIESZKANIOWEJ „OGNISKO”

Al. Niepodległości 210 w Warszawie

podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.

w sprawie: przyjęcia nowego składu Rady Nadzorczej

na podstawie: § 24 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” uchwala się, co następuje:

### §1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ognisko” postanawia powołać następujący skład Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1.....	głosów za.....
2.....	głosów za.....
3.....	głosów za.....
4.....	głosów za.....
5.....	głosów za.....
6.....	głosów za.....

### §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

ZA - ..... osób

PRZECIWIW - ..... osób

\*Uchwałę przyjęto/ nie przyjęto

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz

.....

.....

\*niepotrzebne skreślić