



Spółdzielnia Mieszkaniowa „SZARE DOMY”

02-534 Warszawa, ul. Fałata 2 lok. 32

tel. 22 849 02 03 [www.szaredomy.pl](http://www.szaredomy.pl)

Warszawa, dnia 06 czerwca 2022 r.

## ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”, działając w wykonaniu art. art. 8<sup>3</sup> ust. 2 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 33 ust. 1 Statutu, zwołuje na dzień:

**30 czerwca 2022 roku (czwartek, godzina 18:00) Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbędzie się w Gmachu Politechniki Warszawskiej na Wydziale Mechanicznym Technologicznym przy ulicy Narbutta 85 w Warszawie**

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów (§ 35 ust. 2 Statutu).
2. Wybór komisji skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 r. oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Szare Domy” z działalności w 2021 r.
6. **Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:**
  - a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021,
  - b. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 r.,
  - c. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć dla zapewnienia normalnego funkcjonowania (zakup ciepła, energii elektrycznej, wody, usługi, wynagrodzenia),
  - d. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu
  - e. udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - f. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej,
7. Wybory do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy różne, wolne wnioski.

9. Zamknięcie obrad.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"SZARE DOMY"  
02-534 Warszawa, ul. Fałata 2/32  
tel. 849-02-03  
NIP 525-000-60-68 Regon 000490382

Ryszard Wabik  
Członek Zarządu

Daniel Piątkowski  
Członek Zarządu  
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

Zarząd SM „Szare Domy”

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „SZARE DOMY”

Maciej Roszkowski

**Członkowie Spółdzielni mają prawo:**

1. do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem porządku obrad, które będą wyłożone na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w biurze Spółdzielni przy ul. Fałata 2 lok. 32 w godzinach przyjęć interesantów oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni ([www.szaredomy.pl](http://www.szaredomy.pl));
2. do zgłaszania projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (*projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków*); projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań będą wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia;
3. do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia;

**Mandaty będą wydawane wyłącznie po okazaniu dokumentu ze zdjęciem umożliwiającym identyfikację tożsamości osoby.** Członkowie mogą brać udział w Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

## PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana/y ....., członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie, wpisana/y do rejestru członków tej Spółdzielni pod numerem ....., legitymująca/y się dowodem osobistym numer ....., zamieszkała/y w .....

..... przy ulicy .....,  
niniejszym **ustanawiam** .....,

zamieszkałą/ego w ..... przy ulicy .....,  
legitymująca/ym się dowodem osobistym numer ....., członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie wpisana/ym do rejestru jej członków pod numerem ..... \*)

**swym pełnomocnikiem,**

upoważniając pełnomocnika do udziału **w moim imieniu** w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie zwołanym na dzień 30 czerwca 2022 roku, w tym upoważniając do głosowania w moim imieniu uchwał podejmowanych przez to Zgromadzenie oraz zabierania głosu w moim imieniu w sprawach będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia

W związku z powyższym **oświadczam, że:**

- wiem o prawnym wymogu publicznego odczytania pełnomocnictwa w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, wobec czego **zgadzam się** na przetwarzanie moich danych osobowych udostępnionych w złożonym przeze mnie dokumencie, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (*Dz.U. z 2018 r. poz.1000, zm. poz.1669*).
- według mojej wiedzy, pełnomocnik **nie jest** pracownikiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie.

Warszawa, dnia ..... 2022 roku.

.....  
(czytelny podpis mocodawcy)

\*) Fragment dotyczący członkostwa pełnomocnika w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie należy przekreślić, jeżeli pełnomocnik nie jest członkiem tej Spółdzielni.

Wprowadzenie do sprawozdania na dzień 31.12.2021r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY"

NIP 525 - 000 - 68 - 68

REGON 000490263

za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku

Dane jednostki :

Nazwa Firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY"
Siedziba	UL. Falata 2 m.32 , 02-534 Warszawa
Przedmiot działalności	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi , 6832Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, 8110Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w W-wie, XIII Wydział Gosp. KRS 0000093164
Okres objęty sprawozdaniem	za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości ( z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzykresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min.Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa, 31 marzec 2022 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o rachunkowości):

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIOR

nr wpisu 02347  
02-580 Warszawa, ul. Wdkańska 52 paw. 16  
tel. (22) 849-00-04, fax (22) 849-80-23

2 up. Sob

ZARZĄDZĄCY PRZEDSIĘWZYMCA  
S.M. „SZARE DOMY”

Maciej Ręszkowski

Wiceprezident Zarządu

Daniel Piętkowski

Prezident Zarządu  
L. Technicznych i Eksploatacyjnych

## Uzupełnienie danych jednostki - część opisowa

### Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY "

NIP 525 - 000 - 68 - 68

REGON 000490263

za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku

**Obowiązujące w spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego spółdzielni**  
Stosowane przez spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze

**Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów**

1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 1000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych.
2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.
3. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT).

**Umorzenie**

1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyt lub stwierdzono ich niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Środki trwałe niskocenne umarzone są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
4. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
  - metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach,
5. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.

6. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

**Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych**  
Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w punkcie poprzedzającym.

**Wycena pozostałych aktywów i pasywów**

1. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia:

- według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia:

według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4. Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się:

- według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;

5. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

6. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

7. Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

8. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

9. Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

10. Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

11. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Warszawa, 31 marzec 2022 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w  
sporządzonym sprawozdaniu  
finansowym w postaci elektronicznej  
(art.45.1f. ust.o rachunkowości):

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIOR  
nr wpisu 03847  
02-583 Warszawa, ul. Wołoska 52 paw. 16  
tel. (22) 846-05-04, fax (22) 844-80-23

2 up. *[Signature]*

ZARZĄD  
PREZES ZARZĄDU  
S.M. „SZARE DOMY”

*[Signature]*  
Maciej Roszkowski

Daniel Piętkowski

*[Signature]*  
Członek Zarządu  
Technicznych i Eksploatacyjnych

*[Signature]*  
Krzysztof Dziewior  
Doradca Podatkowy

## Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY"

NIP 525 - 000 - 68 - 68  
REGON 000490263

waluta : PLN

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA na dzień 31.12.2021r.

	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
	31.12.2021 r	31.12.2020 r
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>42 392 553,85 zł</b>	<b>43 760 953,65 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	42 392 553,85 zł	43 760 953,65 zł
1. Środki trwałe	42 392 553,85 zł	43 760 953,65 zł
2. Środki trwałe w budowie	- zł	- zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł
IV. Inwestycje długoterminowe	- zł	- zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>760 254,09 zł</b>	<b>600 997,90 zł</b>
I. Zapasy	- zł	- zł
II. Należności krótkoterminowe	331 147,94 zł	239 664,50 zł
1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
3. Należności od pozostałych jednostek	331 147,94 zł	239 664,50 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	367 906,52 zł	297 440,25 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	61 199,63 zł	63 893,15 zł
niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	37 350,44 zł	60 964,90 zł
pozostałe rozliczenia międzyokresowe	23 849,19 zł	2 928,25 zł
rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	- zł	- zł
C. Należne wpłaty na kapitał/ fundusz podstawowy	- zł	- zł
D. Udziały/akcje własne	- zł	- zł
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>43 152 807,94 zł</b>	<b>44 361 951,55 zł</b>

PASywa na dzień 31 grudnia 2021r

	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
	31.12.2021 r	31.12.2020 r
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>42 582 277,46 zł</b>	<b>43 900 537,66 zł</b>
I. Fundusz podstawowy	42 302 204,67 zł	43 871 340,47 zł
1. Fundusz udziałowy	126 359,62 zł	126 359,62 zł
2. Fundusz wkładów budowlanych	42 175 845,05 zł	43 744 980,85 zł
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	- zł	- zł
II. Kapitał fundusz zasobowy	205 221,91 zł	4 485,91 zł
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- zł	- zł
IV. Pozostałe kapitały (fundusz rezerwy)	- zł	- zł
V. Zysk (strata) z ubiegłych lat	- zł	- zł
VI. Zysk (strata) netto	74 850,88 zł	24 711,28 zł
VII. Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego		
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>570 530,48 zł</b>	<b>461 413,89 zł</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	- zł	- zł
II. Zobowiązania długoterminowe	- zł	- zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	555 659,74 zł	439 789,41 zł
1) Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
2) Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
3) Wobec pozostałych jednostek	301 386,22 zł	410 522,13 zł
4) Fundusze specjalne	254 273,52 zł	29 267,28 zł
- Fundusz Remontowy	254 273,52 zł	29 267,28 zł
- Fundusze specjalne	- zł	- zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	14 870,74 zł	21 624,48 zł
1) ujemna wartość firmy	- zł	- zł
2) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	- zł	- zł
3) inne rozliczenia międzyokresowe	14 870,74 zł	21 624,48 zł
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>43 152 807,94 zł</b>	<b>44 361 951,55 zł</b>

Warszawa, 31 marzec 2022 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi - sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o rachunkowości):

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 0331702-583 Warszawa, ul. Wolska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 844-83-23

Zarząd

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "SZARE DOMY"

Maciej Roszkowski

## Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY "

NIP 525 - 000 - 68 - 68  
REGON 000490263

waluta : PLN

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT sporządzony za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r

(wariant porównawczy)

	Przychody i koszty za rok	
	2021r.	2020r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi</b>	<b>2 596 151,64 zł</b>	<b>2 320 823,93 zł</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	2 596 151,64 zł	2 320 823,93 zł
a) z opłat	2 359 282,27 zł	2 091 812,56 zł
b) z działalności gospodarczej	236 869,37 zł	229 011,37 zł
II. Zmiana stanu produktu( zwiększenie- wart.dodatnia, zmniejszenie-wart.ujemna)	- zł	- zł
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	- zł	- zł
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	- zł	- zł
<b>B. Koszty podstawowej działalności operacyjnej :</b>	<b>2 544 365,90 zł</b>	<b>2 334 406,52 zł</b>
I. Amortyzacja	- zł	- zł
II. Zużycie materiałów i energii	1 070 899,32 zł	1 002 334,32 zł
III. Usługi obce	482 062,53 zł	524 634,14 zł
IV. Podatki i opłaty	243 474,67 zł	153 163,48 zł
V. Wynagrodzenia	93 337,36 zł	84 135,08 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 484,99 zł	12 838,99 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	50 345,87 zł	37 636,78 zł
VIII. Odpis na Fundusz Remontowy	586 761,16 zł	519 663,73 zł
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	2 544 365,90 zł	2 334 406,52 zł
1) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 396 632,71 zł	2 152 777,46 zł
2) z działalności własnej	147 733,19 zł	181 629,06 zł
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>51 785,74 zł</b>	<b>- 13 582,59 zł</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>213,36 zł</b>	<b>1 728,01 zł</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych środków trwałych	- zł	- zł
II. Dotacje	- zł	- zł
III. Inne przychody operacyjne	213,36 zł	1 728,01 zł
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 396,07 zł</b>	<b>23 279,79 zł</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	- zł	- zł
III. Inne koszty operacyjne	5 396,07 zł	23 279,79 zł
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>46 603,03 zł</b>	<b>- 35 134,37 zł</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>1 677,06 zł</b>	<b>3 440,03 zł</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	- zł	- zł
od jednostek powiązanych	- zł	- zł
II. Odsetki, w tym:	1 677,06 zł	3 440,03 zł
od jednostek powiązanych	- zł	- zł
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
V. inne	- zł	- zł
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 708,65 zł</b>	<b>72,28 zł</b>
I. Odsetki, w tym:	2 708,65 zł	72,28 zł
dla jednostek powiązanych	- zł	- zł
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
IV. inne	- zł	- zł
<b>I. Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>45 571,44 zł</b>	<b>- 31 766,62 zł</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>8 071,00 zł</b>	<b>4 487,00 zł</b>
<b>K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>	<b>37 350,44 zł</b>	<b>60 964,90 zł</b>
<b>Ł. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>M. Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)</b>	<b>74 850,88 zł</b>	<b>24 711,28 zł</b>

Warszawa, 31 marzec 2022 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o rachunkowości):

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03247  
02-593 Warszawa, ul. Woloska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 644-80-23

2 up 2022

Maciej Roszkowski  
Prezident ZarząduZarząd  
PREZES ZARZĄDU  
S.M. „SZARE DOMY”

Maciej Roszkowski

Zarząd Nalicz  
Zobowiązania

## Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZARE DOMY "

NIP 525 - 000 - 68 - 68

REGON 000490263

### Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2021r

**1. Objasnienia stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przyczyn ewentualnych ich zmian w stosunku do roku poprzedniego,**

Wyceny aktywów i pasywów spółdzielni dokonano w opraciu o wymogi art. 28 ustawy o rachunkowości

**2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach,**

**a) struktura aktywów trwałych**

Środki trwałe gruntu - wartość początkowa	45 437 527,37 zł
Środki trwałe budynki - wartość początkowa	4 051 485,99 zł
Środki trwałe pozostałe - wartość początkowa	2 055,82 zł
Umorzenie środków trwałych do końca poprzedniego roku bilansowego	5 728 059,71 zł
Umorzenie pozostałych środk. trw. do końca poprzedniego roku bilansowego	2 055,82 zł
<b>Stan na początek roku</b>	<b>43 760 953,65 zł</b>
Zmniejszenie wartości środków trwałych dot. wyodrębnień lokali	626 305,43 zł
Umorzenie za rok bieżący	742 094,80 zł
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>42 392 553,42 zł</b>

**b) struktura funduszy podstawowych**

Fundusz wkładów budowlanych łącznie z gruntami	42 175 845,05 zł
Fundusz udziałowy	126 359,62 zł
Fundusz zasobowy	205 221,91 zł
Zmniejszenie wartości funduszu dot. wyodrębnień lokali	- zł
<b>Razem fundusze</b>	<b>42 507 426,58 zł</b>

**3. Struktura zrealizowanych przychodów ze wskazaniem ich źródeł, w tym przychodów wymaganych statutem,**

**a) Struktura wyniku bilansowego**

Przychody bilansowe	2 598 042,06 zł
Koszty bilansowe	2 552 470,62 zł
Zmiana stanu produktu	- zł
<b>Wynik brutto</b>	<b>45 571,44 zł</b>

**b) struktura wyniku podatkowego**

Przychody podatkowe	2 598 042,06 zł
Koszty podatkowe	2 552 470,62 zł
Zwolnienie wyniku na nieruchomości zg. z art.6.1. usm	37 350,44 zł
<b>Zysk/Strata</b>	<b>82 921,88 zł</b>
Podatek 9 %	8 071 zł
<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>74 850,88 zł</b>

Wynik bilansowy od podatkowego różni się o wartość wyniku na nieruchomości, która za 2021r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Włocławska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax 848-00-23

*2 up-2021*

*Danisi Piątkowski*

*Janusz Piątkowski*  
Członek Zarządu  
Technik Inżynier

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "SZARE DOMY"

*Maciej Roszkowski*

Maciej Roszkowski

c) struktura przychodów i kosztów eksploatacji podstawowej

Przychody eksploatacyjne ( w tym FR )	1 616 785,38 zł
Przychody z refaktur	- zł
<b>Razem przychody eksploatacyjne bez mediów</b>	<b>1 616 785,38 zł</b>
Korekta o przychody z działalności gospodarczej	236 869,37 zł
<b>Przychody z eksploatacji i utrzym. nieruchomości (art.4 usm)</b>	<b>1 379 916,01 zł</b>
Koszty zarządzania nieruchomością wspólną	230 450,26 zł
Utrzymanie czystości i porządku	138 667,32 zł
Materiały eksploatacyjne	5 914,34 zł
Koszty energii elektrycznej	43 033,62 zł
Podatek od nieruchomości	25 556,00 zł
Ubezpieczenia	23 842,35 zł
Koszty konserwacji i napraw	92 908,40 zł
Koszty pielęgnacji zieleni	56 942,23 zł
Przeglądy techniczne	14 267,34 zł
Gospodarka odpadami komunalnymi	216 293,67 zł
Nieodliczony podatek Vat	15 054,93 zł
Odpis na fundusz remontowy	586 761,16 zł
Pozostałe koszty, w tym koszty LUż.	115 308,02 zł
<b>Razem koszty</b>	<b>1 564 999,64 zł</b>
Korekta o koszty dotyczące działalności podatkowej	147 733,19 zł
<b>Koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art.4 usm)</b>	<b>1 417 266,45 zł</b>
<b>Wynik na nieruchomości zg. z art.6.1. usm</b>	<b>- 37 350,44 zł</b>

d) struktura przychodów i kosztów LM energii cieplnej i ZW

Zimna woda i kanalizacja	178 283,87 zł
Energia cieplna	801 082,39 zł
<b>Razem przychody</b>	<b>979 366,26 zł</b>
Koszt zakupu wody	178 283,87 zł
Koszty energii cieplnej	801 082,39 zł
<b>Razem koszty</b>	<b>979 366,26 zł</b>
<b>Wynik usług medialnych - rozlicz. z mieszkańcami</b>	<b>- zł</b>

Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2021r.

LP.	Adres	Przychody 2021	Koszty 2021	Wynik 2021
1	Akacyja 2	14 026,61	15 488,84	-1 462,23
2	Akacyja 4	10 082,90	10 056,24	26,66
3	Akacyja 6	9 924,82	11 015,33	-1 090,51
4	Akacyja 8	11 647,58	12 691,18	-1 043,60
5	Akacyja 10	100 716,42	111 584,93	-10 868,51
6	Rakowiecka 59	51 466,60	55 913,24	-4 446,64
7	Rakowiecka 59A	51 571,55	56 844,51	-5 272,96
8	Fałata 2	337 334,75	360 131,64	-22 796,89
9	Fałata 4	66 173,63	71 964,77	-5 791,14
10	Fałata 7 zasoby poza Spółdzielnią	4 590,50	3 449,11	1 141,39
11	Fałata 9	12 833,54	13 200,81	-367,27
12	Fałata 11	9 849,09	11 157,32	-1 308,23
13	Fałata 13	9 727,34	11 106,07	-1 378,73
14	Fałata 15	99 582,28	111 644,22	-12 061,94
15	Łowicka 51	411 356,70	454 583,14	-43 226,44
16	Łowicka 53	73 979,95	80 318,45	-6 338,50
17	Narbutta 82/84	19 274,79	17 353,77	1 921,02
18	Zasoby Spółdzielni LM	85 776,96	8 762,88	77 014,08
	<b>Ogółem LM:</b>	<b>1 379 916,01</b>	<b>1 417 266,45</b>	<b>-37 350,44</b>

Niedobór na eksploatacji w ramach zasobów Spółdzielni wynosi 37.350,44 zł

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 08347  
02-593 Warszawa, ul. Wokarka 52 paw. 1b  
tel. (22) 848-03-01, fax (22) 844-80-23

R up. Jan

Maciej Roszkowski  
Prezes Zarządu  
S.M. „SZARE DOMY”

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „SZARE DOMY”

Maciej Roszkowski

Maciej Roszkowski



4. Dane o źródłach zwiększenia i sposobie wykorzystania funduszu statutowego oraz dane dotyczące udzielonych gwarancji, poręczeń i innych zobowiązań związanych z działalnością statutową

W roku 2021 spółdzielnia nie udzieliła żadnych poręczeń ani gwarancji

**Gospodarka Funduszem Remontowym**

Pozostałość z roku ubiegłego 2020	29 267,28 zł
Przychody roku 2021 , (w tym odpis 586.761,16 zł)	607 105,40 zł
Wydatki roku 2021r.	382 099,16 zł
<b>Stan funduszu na dzień 31.12.2021r.</b>	<b>254 273,52 zł</b>

e) Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2021r. w kwocie **254.273,52 zł** został wykazany w Pasywach Bilansu w pozycji B.III.4

**Wyniki na nieruchomościach ( budynkach) - fundusz remontowy na 31.12.2021r.**

Adres	BO 01 01. 2021	Wydatki 2021	Odpis w 2021 plus poz.wpływy	Saldo 31.12.2021
Akacyjowa 2	30 556,54	2 103,67	5 994,98	34 447,85
Akacyjowa 4	21 802,80	1 542,07	4 394,54	24 655,27
Akacyjowa 6	22 992,71	1 744,60	4 638,40	25 886,51
Akacyjowa 8	18 410,05	1 465,45	4 509,38	21 453,98
Akacyjowa 10	-28 116,52	15 567,37	45 825,84	2 141,95
Rakowiecka 59	11 947,07	8 236,85	23 761,24	27 471,46
Rakowiecka 59A	-13 801,01	17 804,02	23 975,54	-7 629,49
Fałata 2	6 698,54	52 405,19	155 125,02	109 418,37
Fałata 4	47 262,24	6 935,21	30 198,50	70 525,53
Fałata 9	369,96	14 537,35	4 494,98	-9 672,41
Fałata 11	-26 649,13	1 532,19	4 366,44	-23 814,88
Fałata 13	3 616,33	1 585,66	4 518,68	6 549,35
Fałata 15	10 379,37	39 074,88	45 718,24	17 022,73
Łowicka 51	-89 914,37	211 681,33	186 156,78	-115 438,92
Łowicka 53	659,03	2 855,63	36 090,08	33 893,48
Narbutta 82/84	-8 460,43	383,35	6 998,52	-1 845,26
F-sz remontowy SM	21 514,10	2 644,34	20 338,24	39 208,00
<b>Ogółem LM:</b>	<b>29 267,28</b>	<b>382 099,16</b>	<b>607 105,40</b>	<b>254 273,52</b>

5. Tendencja zmian w przychodach i kosztach oraz składnikach majątku i źródłach ich finansowania,

Spółdzielnia w roku 2021 podobnie jak i w latach poprzednich otrzymuje przychody eksploatacyjne od członków i mieszkańców spółdzielni oraz przychody z najmu.

6. Średnioroczne zatrudnienie.

Średni stan zatrudnienia w roku 2021 w Spółdzielni wynosił 1,0 etatu z tytułu zatrudnienia 2 osób na 1/2 etatu na umowy o pracę .

Warszawa, 31 marzec 2022 rok

Sporządził

Zarząd

DORADCA PODATKOWY  
KRZYSZTOF DZIEWIÓR  
nr wpisu 03347  
02-583 Warszawa, ul. Wolska 52 paw. 16  
tel. (22) 848-05-04, fax (22) 304-80-23

2 up [signature]

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „SZARE DOMY”

Maciej Roszkowski

Daniel Piątkowski

Członek Zarządu  
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

[signature]  
Ryszard Wabik  
[signature]

Warszawa, dnia 11 maja 2022 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2021**

**A. Organizacja władz Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym 01.01.2021 – 31.12.2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski - Prezes Zarządu
2. Daniel Piątkowski - członek Zarządu do spraw technicznych i eksploatacji
3. Ryszard Wabik - członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu z Rady Nadzorczej.

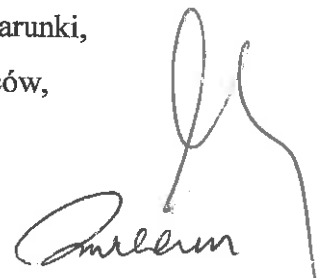
Zarząd spotyka się w każdą środę w godzinach 16:00-18:00 lub w zależności od potrzeby. W spotkaniach Zarządu uczestniczy także przedstawiciel Rady Nadzorczej, jej vice-Przewodniczący - Andrzej Markiewicz.

W czasie spotkań Zarządu omawiane są i rozpatrywane były m.in. następujące grupy spraw:

1. wysokość i składniki opłat za lokale,
2. postępowania windykacyjne,
3. wnioski członków Spółdzielni,
4. konieczne remonty wynikające z przeglądów technicznych i planu remontów,
5. organizacja konkursów ofert, omawianie projektów umów, podpisywanie umów,
6. sprawy pracownicze,
7. inne.

Ponadto Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz przed różnymi urzędami, instytucjami czy firmami świadczącymi usługi dla Spółdzielni. W celu zapewnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni Zarząd m.in.:

1. dbał o zapewnienie ciągłości dostaw usług,
2. cyklicznie kontrolował stan utrzymania infrastruktury obsługującej nieruchomości,
3. sprawował nadzór nad terminowym wykonywaniem przeglądów,
4. sprawował nadzór nad bieżącym wykonywaniem umów,
5. utrzymywał kontakty z usługodawcami, analizował umowy i ich warunki,
6. nakładał zobowiązania o charakterze porządkowym na usługodawców,



7. analizował i rozwiązywał zgłaszane problemy oraz podejmował decyzje w sprawach tego wymagających,

8. na bieżąco i terminowo regulował płatności za faktury od usługodawców,

9. na bieżąco i terminowo regulował płatności publiczno-prawne.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą działalnością Statutową Spółdzielni oraz wypełnianiem funkcji Zarządcy nieruchomości w odniesieniu do lokali znajdujących się w zasobie Spółdzielni i w odniesieniu do lokali Członków z odrębną własnością.

Niestety z powodu ograniczeń pandemicznych nie udało się spotkać na dorocznym Festynie Szarych Domów. Jeśli tylko będzie to możliwe zorganizujemy takie spotkanie w br.

### **B. Sprawozdanie finansowe - podsumowanie**

Poniżej przedstawiamy najważniejsze informacje na temat finansowych aspektów działania Spółdzielni. Pełne sprawozdanie dostępne jest w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej.

Przychody i koszty w Spółdzielni za rok 2021 ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 596 151,64 zł**

- koszty: **2 544 365,90 zł**

Warto tutaj wskazać, że w kwocie 2 544 365,90 zł kosztów Spółdzielni aż **1 221 215,93 zł** to koszty opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. opłat z tyt. mediów zużywanych w lokalach (woda, ciepło, śmieci) oraz z tyt. podatku od nieruchomości. W tych przypadkach Spółdzielnia pełni jedynie funkcję płatnika zobowiązanego naliczyć, pobrać i przekazać dostawcom mediów lub urzędom, w wymaganych terminach, środki pieniężne. Niestety rok do roku następuje wzrost udziału tej kwoty w globalnej gospodarce finansowej Spółdzielni. Wynika to ze wzrostu kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, wzrostu kosztów kupowanego ciepła, którego stawki podwyższa jego dostawca co najmniej dwa razy w roku. Dla porównania kwota opłat niezależnych od Spółdzielni w roku 2020 wyniosła 1 042 386,19 zł, a więc nastąpił **tutaj ponad 17% wzrost** kosztów niezależnych od Spółdzielni.

Wynik netto Spółdzielni, po opodatkowaniu kwotą **8 071,00 zł** zamyka się na dzień 31 grudnia 2021 r. dodatnią kwotą netto **74 850,88 zł**.

Z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku **2021** przychód w wysokości **236 869,37 zł** wobec **229 011,37 zł** w roku

**2020.** W roku 2021 odpisywano część wydatków remontowych w koszty działalności gospodarczej celem zmniejszenia podstawy opodatkowania i samego podatku dochodowego jak też dla zoptymalizowania możliwości odliczeń podatku VAT, który został odliczony w kwocie **23 992,49 zł** w 2021 roku.

Poza najmem ewidencjonowanym w przychodach z działalności gospodarczej (najem z lokali użytkowych), Spółdzielnia osiągała przychody z najmu zasilającego gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (najem lokali mieszkalnych). W tej pozycji Spółdzielnia osiągnęła przychody z najmu w kwocie **85 776,96 zł**.

Zatem łącznie z najmu w roku 2021 osiągnięto przychody w kwocie łącznej **322 646,33 zł**.

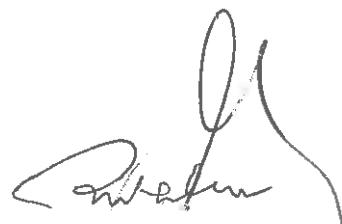
Zarząd kontroluje na bieżąco płynność finansową Spółdzielni. Na koniec roku 2021 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **367 906,52 zł**. Dla porównania w 2020 roku była to kwota **297 440,25 zł**.

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji nieruchomości w roku 2021 ponieśliśmy stratę w wysokości **37 350,44 zł** wobec 60 964,90 zł straty w roku 2020. Stratę tę pokryjemy z nadwyżki na wyniku bilansowym netto uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni (kwota **74 850,88 zł**). Pozostałą kwotę nadwyżki wyniku bilansowego proponujemy przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie **5 396,07 zł** (pkt E Rachunków Zysków i Strat, strona 4 sprawozdania finansowego). Na kwotę tą złożyły się m.in. opłaty od spraw sądowych, które w momencie ich poniesienia są księgowane w pozostałe koszty operacyjne, a w momencie zapadnięcia prawomocnego wyroku zostają przeksięgowane na konto danej sprawy sądowej. W kosztach tych umieszczane są także korekty z tyt. podatku VAT, inne wynikające z bieżącej działalności operacyjnej Spółdzielni.

W tym miejscu chcemy podkreślić, że pomimo występowania silnej presji inflacyjnej i corocznego wzrostu wynagrodzeń w Polsce, doprowadziliśmy do znaczącego obniżenia kosztów zarządzania Spółdzielnią z kwoty **281 722,76 zł** (2018 r.) do kwoty **230 450,26 zł** (2021 r.)

Na kwotę tą składają się: koszty osobowe, tj. księgowość, administrator, obsługa prawna, wynagrodzenie członka Zarządu, koszty prowadzenia biura, telefony, inne.



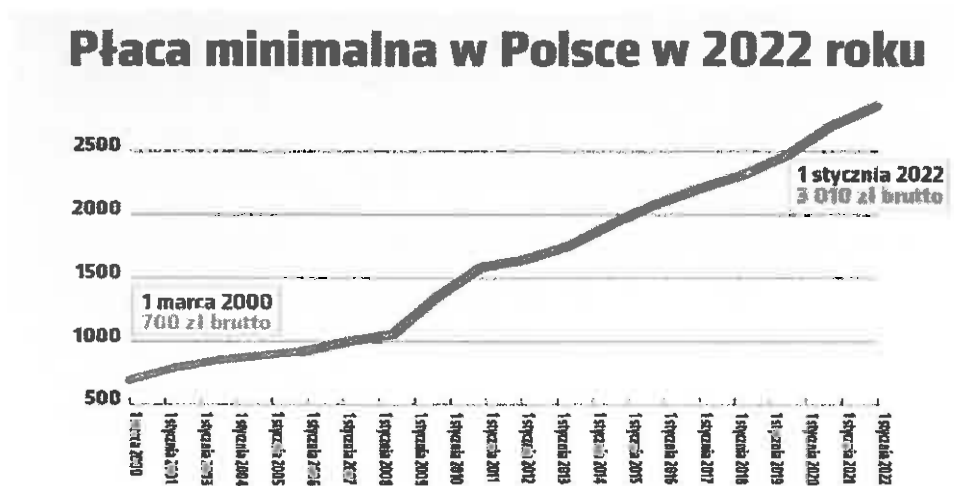
Dwóch z trzech członków Zarządu pełni swoje funkcje społecznie. Pracę społeczną członków Zarządu wspiera osoba profesjonalnie trudniąca się spółdzielczością. Jest to sprawdzony model, wypracowana praktyka pozwalająca na aktywność czynnika społecznego i realizowanie bieżących spraw, niezależnie od stopnia ich skomplikowania, ryzyka jakie niosą ze sobą. Ryzyko pojawiające się w działalności Spółdzielni jak i ilość spraw, rokrocznie rosną, szczególnie w stale zmieniającym się otoczeniu prawno-organizacyjnym kształtującym co raz to nowe obowiązki względem spółdzielni mieszkaniowych.

W tym miejscu prezentujemy też wynagrodzenia gospodarzy, koszty utrzymania zieleni za 2021 rok:

- a. Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzysta – kwota średnio „do ręki” 2.500,17 zł/m-c, tj. koszt całkowity umowy 3.894,85 zł/m-c,
- b. Fałata/Łowicka/Narbutta – kwota wynagrodzenia minimalnego „do ręki” 1.321,16 zł/m-c (5/8 etatu) i 1.568,00 zł/m-c (6/8 etatu), koszt całkowity tych umów to odpowiednio kwoty 2.065,53 zł i 2.478,63/m-c,
- c. koszty ogrodników – 20.520 zł za cały 2021 rok,
- d. koszty nasadzeń (żywopłot, rośliny), cięć pielęgnacyjnych, usług w postaci wysięgników alpinistycznych, wywozu odpadów – 36.422,23 zł.

Koszt utrzymania czystości w dwóch Osiedlach w roku 2021 r. wyniósł **138 667,32 zł** (w tym koszty publiczno-prawne: ZUS, podatki, a także środki czystości, koszty sprzętu).

Poniżej prezentujemy Państwu wykres pokazujący jak zmieniało się wynagrodzenie minimalne na przestrzeni lat, aby ukazać tendencje rynkowe w zakresie wynagrodzeń:



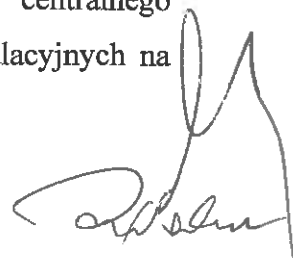
### **C. Sprawy remontowe**

Likwidacja awarii, małe i średnie remonty wykonywane były na bieżąco. W dalszym ciągu ujawniają się problemy wynikające z normalnego zużycia budynków. Potrzeby remontowe, w tym o charakterze pilnym dotyczą w zasadzie większości budynków. Przypominamy, że budynki Spółdzielni jako obiekty zabytkowe podlegają nadzorowi Konserwatora Zabytków, a poza tym Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać **obowiązki wynikające z przepisów Prawa budowlanego**. Zakres i pilność tych obowiązków określają m. in. protokoły z okresowych kontroli budynków. Zalecenia, które są tam formułowane przekładają się na konieczne do zrealizowania bardzo kosztowne prace, na które mamy ograniczone środki. Stąd konieczne było podniesienie wpłat na fundusz remontowy. Poniżej zamieszczamy informacje o podjętych w poprzednim roku pracach remontowych.

Z najważniejszych wykonanych prac należy wymienić:

1. remonty balkonów, tarasów,
2. remonty dachów, kominów,
3. remonty klatek schodowych, lastryka,
4. wykonane miejscowo izolacje przeciwwodne, iniekcje w poziomie piwnic,
5. miejscowo wymiany poziomów, pionów ciepłej, zimnej wody w zależności od potrzeby,
6. wykonanie remontu konstrukcji węzła ciepłego i jego pomieszczenia technicznego - Rakowiecka 59/59A,
7. wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej dla węzła ciepłego i jego pomieszczenia technicznego - Rakowiecka 59/59A.

Tak jak określiliśmy to w dwóch poprzednich sprawozdaniach, należy kontynuować prace mające na celu dalsze zmniejszanie ilości konsumowanej energii cieplnej, w szczególności dla węzła ciepłego Rakowiecka. Wskazywaliśmy już niejednokrotnie, że poziom niezbędnych nakładów do poniesienia w tym względzie należy liczyć w setkach tysięcy złotych dla każdego z Osiedli. Dlatego prace te mamy podzielone na etapy realizowane sukcesywnie od 2019 roku w zależności od stopnia pilności i posiadanych środków. W maju 2022 r. wykonamy modernizację węzła ciepłego Rakowiecka 59/59A. Celem tego przedsięwzięcia jest zwiększenie sprawności węzła ciepłego i instalacji centralnego ogrzewania. Do tego konieczne będzie stopniowe montowanie zaworów regulacyjnych na



pionach centralnego ogrzewania, aby węzeł cieplny po modernizacji mając dużo wyższą sprawność niż obecnie mógł współpracować z instalacją centralnego ogrzewania o wyższej sprawności.

Z uwagi na fakt, że budynki znajdują się w rejestrze zabytków nasze możliwości w zakresie polepszenia ich parametrów cieplnych są ograniczone. Nie mniej będziemy sukcesywnie, w zależności od posiadanych środków, dążyć do poprawienia ociepleń poddaszy, aby zmniejszyć straty ciepła przez dach.

W obecnych warunkach rynkowych, wydaje się, że wszystkie prace będziemy musieli realizować wyłącznie w oparciu o środki własne.

Poza zaplanowanymi remontami wykonywane były także prace mające charakter doraźny lub podejmowane dla likwidacji skutków awarii. Najczęściej, w roku 2021, dochodziło do awarii na poziomach i pionach ciepłej i zimnej wody w Osiedlu Fałata/Łowicka. Awarie te powtarzają się i mają swe źródło w materiałach, które niegdyś zastosowano. Większą część tych materiałów Spółdzielnia wymieniła w poprzednich latach w ramach prowadzonych remontów.

#### **D. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Spółdzielnia eksploatuje i zarządza 16 budynkami składającymi się na dwa zespoły Osiedli – Rakowiecka/Akacyjowa i Fałata/Łowicka, w których zasobie znajduje się 225 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rokrocznie Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy, o których mowa w ustawie Prawo budowlane, tj. przegląd budowlany, kominiarski i gazowy. W roku 2022 zaplanowaliśmy wykonanie 5-letnich pomiarów elektrycznych w lokalach.

W zakresie utrzymania porządku i czystości w 2021 r. usługi świadczyło trzech gospodarzy domów, przy czym Osiedle Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste obsługiwane było przez gospodarza w wymiarze 1/1 etatu, a Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta w łącznym wymiarze 1,375 etatu. Dodatkowo korzystamy, na miarę potrzeb, w Osiedlu Fałata/Łowicka/Narbutta i Rakowiecka z firmy ogrodniczej.

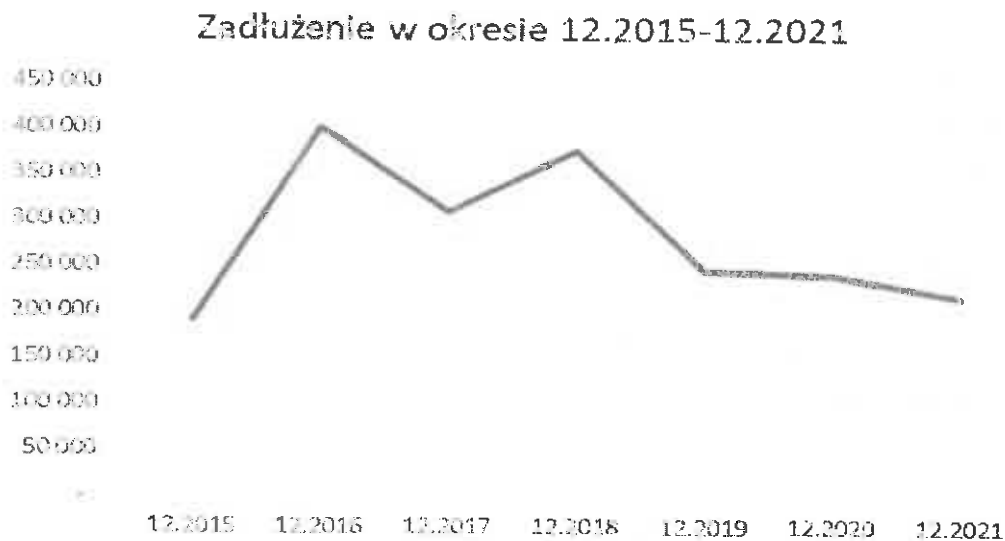
W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Firma ta odpowiada również za konserwację domofonów. Konserwację węzłów prowadzi firma Sanit-Gaz.

## **E. Windykacja należności**

Wysokość zadłużenia członków i najemców Spółdzielni we wnoszeniu opłat za lokale na koniec roku 2021 wyniosła: **143 398,06 zł** (należności bieżące) i kwota **72 897,33 zł** w egzekucji z jednego lokalu, prowadzonej od wielu lat. Łącznie **216 295,39 zł** wobec **239 664,50 zł** na koniec roku 2020. Niestety wciąż przeciąga się, po stronie sądu, licytacja lokalu, o którym mowa wyżej. Zadłużenie z ww. lokalu (**72 897,33 zł**) jest kluczowe w całym procesie windykacji należności.

Wyjaśniamy, że w sprawozdaniu finansowym w kwocie należności krótkoterminowych (**331 147,94 zł**) ujęto także kwotę należności z rozliczeń za media (102 121,07 zł), które to kwoty nie były wymagalne w dacie 31 grudnia 2021 r.

Poniżej prezentujemy Państwu wykres obrazujący zadłużenie w latach 2015-2021:



Należy przy tym zaznaczyć, że w analizowanym okresie rosły naliczenia cpał za lokale, w szczególności koszty związane z mediami zużywanymi w lokalach, o czym pisaliśmy wyżej.

Zarząd na bieżąco monitoruje stan zadłużenia. Stosowane są różne środki windykacji: rozmowy, e-mail'owe przypomnienia, wezwania, przedsądowe wezwania, a w ostateczności wnoszone są pozwy o zapłatę.



## **F. Zadania do realizacji do końca 2022 r.**

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu do zrealizowania do końca 2022 r. jest przełamanie impasu w postępowaniu sądowym dotyczącym egzekucji głównego dłużnika Spółdzielni. Ponadto sytuacja rynkowa, w szczególności ceny nośników energii, gwałtownie rosnąca inflacja wymuszają ostrożną politykę finansową i podejmowanie działań mających na celu ograniczanie rosnących kosztów funkcjonowania.

Najważniejsze zadania remontowe przewidziane do realizacji w roku 2022:

1. wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian fundamentów pomieszczeń węzła ciepłego Fałata 2, a .po wykonaniu tych prac odtworzenie nawierzchni zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę,
2. sukcesywne, w zależności od potrzeby wymiany pionów gazowych, wraz z remontem klatek schodowych,
3. sukcesywne wymiany wyeksploatowanych pionów centralnego ogrzewania,
4. sukcesywne, w zależności od potrzeby, remonty pokryć dachów, remonty kominów,
5. kontynuowanie remontu piwnic,
6. modernizacja węzła ciepłego Rakowiecka 59/59A i usprawnienie instalacji centralnego ogrzewania w Osiedlu Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste.

Kończąc dziękujemy za okazane zaufanie i wsparcie. Cieszymy się, że w drodze korespondencji, rozmów telefonicznych i osobistych utrzymywana jest stała komunikacja na linii Zarząd-Członkowie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: 

2. Daniel Piątkowski: 

3. Ryszard Wabik: 

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej SZARE DOMY za rok 2021**

**31.05.2022**

---

Rok sprawozdawczy 2021 Rada Nadzorcza działała w składzie:

Marcin Kuhnke	Przewodniczący Rady
Andrzej Markiewicz	Wiceprzewodniczący
Agnieszka Żałopa	Sekretarz Rady
Ryszard Wabik	delegowany do Zarządu
Jerzy Kęпка	
Małgorzata Strawińska - Rejmer	
Adam Bajerski	
Artur Załuska	

W roku 2021 Rada Nadzorcza spotkała się na sześciu posiedzeniach protokółowanych. Poza oficjalnymi posiedzeniami członkowie Rady Nadzorczej w grupach dyskusyjnych Rady podejmowali tematy związane z bieżącymi problemami Spółdzielni. Ponadto, w ramach współpracy na linii Rada-Zarząd, prace Zarządu stale monitoruje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Markiewicz biorąc udział w cotygodniowych posiedzeniach Zarządu. Pozwala to Radzie Nadzorczej lepiej poznać bieżące problemy występujące w funkcjonowaniu Spółdzielni i mieć o nich aktualną wiedzę.

Cyklicznie, minimum raz na kwartał analizowane są plany remontowe w odniesieniu do wszystkich nieruchomości. Kosztorysy i budżety robót budowlanych i instalacyjnych są przedmiotem uzgodnień z Zarządem.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki Statutowe i ustawowe realizując funkcje kontrolne w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni oraz uchwalając plany gospodarczo-finansowe.

Główne tematy poruszane na posiedzeniach Rady:

1) 24-02-2021 Kosztorysy, wydatki, budżetowanie, fundusze, wnioski polustacyjne, estetyka - rowery, licytacja lokalu 54.

2) 03-03-2021 Sposób finansowania, tj.: kredyt, sprzedaż lokali z zasobów własnych, inne.

3) 19-05-2021 Stan funduszy i zaległości płatniczych; problemy kadrowe oraz wnioski Członków Spółdzielni; dyskusja o wysokości zaliczek.

Podjęto Uchwały:

nr 01/05/2021 "W sprawie pozytywnego zaopiniowania przez Radę Sprawozdania z Działalności Zarządu",

nr 02/05/2021 "W sprawie zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego za 2020 rok".

4) 28/06/2021 (23/06/2021) Podwyżka stawki odpisu na Fundusz Remontowy; termin zwołania WZ na wrześniu 2021 (sposoby finansowania remontów); kwestie kadrowe.

Podjęto uchwały:

nr 3/06/2021 "W sprawie przedłużenia delegacji Ryszarda Wabika do pełnienia funkcji w Zarządzie SMSD";

nr 4/06/2021 "W sprawie zatwierdzenia planu remontów na lata 2021-2022";

nr 5/06/2021 "W sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2021 rok";

nr 6/06/2021 "W sprawie zobowiązania Zarządu do podniesienie opłaty na fundusz remontowy do wysokości 3.90 PLN/m<sup>2</sup>".

Rada zobowiązała Zarząd do sprawdzenia przestrzegania regulaminu w kwestii piwnic (używanie pomieszczeń piwnicznych jako miejsc spotkań młodzieży; pobór prądu w częściach wspólnych przez mieszkańców itp).

5) 15/09/2021 Przygotowanie do Walnego na piśmie, omówienie form finansowania prac remontowo-odtworzeniowych, zadłużenia członków, bezpieczeństwo na osiedlach – instalacja czytników transponderów w bramach wejściowych, sprawy kadrowe i poziom świadczonych usług, rowerownia w garażu na Narbutta.

6) 17/11/2021 Przestrzeganie Regulaminu Spółdzielni (głośne zachowanie po 22), przygotowania do WZ oraz omówienie wyników konsultacji społecznych, bieżące sprawy remontowe i finansowe.

Podsumowując – w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki Statutowe i ustawowe realizując funkcje kontrolne w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni oraz uchwalając plany gospodarczo-finansowe.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego, Sprawozdania Zarządu SM Szare Domy i udzielenie absolutorium za rok 2021 Członkom Zarządu.

*Marcin Kuhnke*

*Przewodniczący RN*

**Protokół**  
**z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej "Szare Domy"**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**30 czerwca 2022 r.**

W zastępstwie przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Marcina Kuhnke, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Szare Domy" otworzył Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, Andrzej Markiewicz, oświadczając, że na dzień 30 czerwca 2022 roku na godzinę 18.00 w Gmachu Politechniki Warszawskiej na Wydziale Mechanicznym Technologicznym przy ul. Narbutta 85 w Warszawie zostało przez Zarząd zwołane i odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni "Szare Domy" z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów (§ 35 ust. 2 Statutu).
2. Wybór komisji skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 r. oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Szare Domy” z działalności w 2021 r.
6. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:
  - a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021,
  - b. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 r.,
  - c. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć dla zapewnienia normalnego funkcjonowania (zakup ciepła, energii elektrycznej, wody, usługi, wynagrodzenia),
  - d. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
  - e. udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - f. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej,
7. Wybory do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy różne, wolne wnioski.
9. Zamknięcie obrad.

Wobec braku kandydatur, na Przewodniczącego WZ został zaproponowany Pan Andrzej Markiewicz, który wyraził zgodę na kandydowanie.

O godzinie 18:30 w zgromadzeniu uczestniczyło 38 członków.

Kandydaturę poddano pod głosowanie. W głosowaniu oddano głosów:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
38	36	0	2

Pan Andrzej Markiewicz oświadczył, że został wybrany na Przewodniczącego Prezydium i wybór przyjął.

Do funkcji Sekretarza Prezydium zgłoszono Panią Agnieszkę Żałopę, która wyraziła zgodę na kandydowanie. Kandydaturę poddano pod głosowanie, w którym oddano głosów:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
38	37	0	1

Kandydatka została wybrana i wybór przyjęła.

O godzinie 18:32 wydano dwa mandaty do głosowania w Zgromadzeniu – uczestniczyło 40 Członków.

Na asesorów zgłoszono: Panią Aleksandrę Hamkało i Panią Ewę Czarnecką, obie wyraziły zgodę na kandydowanie. Kandydatury poddano pod głosowanie, w którym oddano głosów:

– Pani Aleksandra Hamkało:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
38	37	0	1

– Pani Ewa Czarnecka:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
38	37	0	1

Obie kandydatki zostały wybrane i przyjęły wybór.

Do Komisji Skrutacyjnej zgłoszono kandydatury w osobach: Pani Barbara Blankiewicz i Pani Marioli Kolmasiak. Obie wyraziły zgodę na kandydowanie. Kandydatury poddano pod głosowanie, w którym oddano głosów:

– Pani Barbara Blankiewicz:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
40	39	1	0

– Pani Mariola Kolmasiak:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
38	37	1	0

Obie kandydatki zostały wybrane, wybór przyjęły.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad przyjęciem Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia Członków – oddano głosy:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
40	40	0	0

Przewodniczący stwierdził, że porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Zgłoszono wniosek formalny, aby nie odczytywać sprawozdania Zarządu z działalności oraz Sprawozdania Finansowego za 2021 rok z uwagi na możliwość wcześniejszego zapoznania się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni oraz wobec faktu, iż sprawozdania te zostały wraz zawiadomieniem o Walnym Zgromadzeniu rozesłane Członkom Spółdzielni. Wniosek został poddany pod głosowanie, oddano głosów:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
40	32	4	4

Wniosek został przyjęty. Przewodniczący nie zarządził odczytania przez Macieja Roszkowskiego – Prezesa Zarządu sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 rok oraz przedstawienia sprawozdania Finansowego za 2021 rok.

Zgłoszono wniosek formalny, aby nie odczytywać sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok. Wniosek został poddany pod głosowanie, oddano głosów:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
40	20	12	8

Wniosek został odrzucony. Przewodniczący zarządził odczytanie przez Aleksandrę Hamkało sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok.

O godzinie 18:55 wydano dwa mandaty do głosowania – w Zgromadzeniu uczestniczyło 42 członków.

O godzinie 19:09 wydano jeden mandat do głosowania – w Zgromadzeniu uczestniczyło 43 członków.

Przewodniczący zarządził sporządzenie i przedstawienie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że w dniu dzisiejszym w Zgromadzeniu reprezentowanych jest 43 członków Spółdzielni na godzinę 19:09.

W związku z tym Zgromadzenie jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał, nikt nie zgłosił sprzeciwu co do odbycia Zgromadzenia, ani co do porządku obrad.

**Do punktu 6 a porządku obrad**

**Uchwała numer 1 /WZ /2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”**

**w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2021 rok.**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 35 ust. 2 Statutu uchwała zatwierdzić zaopiniowane pozytywnie przez Radę Nadzorczą sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku składające się z:

1. Bilansu Spółdzielni na dzień 31.12.2021r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową w kwocie 43.152.807,94 złotych.;
2. Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021r do 31.12.2021r sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 37.350,44 złotych oraz nadwyżkę bilansową w kwocie 74.850,88 złotych;
3. Informacji dodatkowej i objaśnień.

Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	40	1	2

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 3**

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



**Do punktu 6 b porządku obrad**

**Uchwała numer 2/WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”**

**w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok.**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 4 Statutu uchwała nadwyżkę bilansową netto w wysokości 74.850,88 złotych podzielić w następujący sposób:

1. 37.350,44 złotych przeznaczyć na pokrycie niedoborów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości (*Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi*) w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, to jest kosztów przekraczających przychody (*art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1465*),
2. Kwotę 37.350,44 złotych przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powyższym uchwałą oddano:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	42	1	0

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 3**

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia





**Do punktu 6 c porządku obrad**

**Uchwała numer 3/WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć dla zapewnienia normalnego funkcjonowania**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 6 Statutu uchwała oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku budżetowym 2022/2023 do podjęcia kolejnej uchwały na kwotę 2.700.000,00 złotych to jest na kwotę odpowiadającą rocznym zobowiązaniom z tytułu płatności za media (zimna woda, ciepło, odpady komunalne), usługi, remonty, wynagrodzenia, należności publiczno-prawne oraz inne, których regulowanie jest niezbędne dla zapewnienia normalnego funkcjonowania Spółdzielni.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	36	4	2

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 3**

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia



**Do punktu 6 d porządku obrad**

**Uchwała numer 4/WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 rok**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 2 Statutu uchwała zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku zaopiniowane pozytywnie przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdanie stanowi załącznik do uchwały.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	32	2	9

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia



**Do punktu 6 e porządku obrad**

**Uchwała numer 5 WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 2 Statutu uchwała udzielić absolutorium za 2021 rok Maciejowi Roszkowskiemu – Prezesowi Zarządu.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano głosów:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	32	0	11

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

**Do punktu 6 e porządku obrad**

**Uchwała numer 6 WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) – oraz na podstawie § 32 ust. 2 Statutu uchwała udzielić absolutorium za 2021 rok Danielowi Piątkowskiemu, Członkowi Zarządu.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano głosy:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	33	0	10

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

**Do punktu 6 e porządku obrad**

**Uchwała numer 7 WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 2 Statutu uchwała udzielić absolutorium za 2021 roku Ryszardowi Wabikowi – członkowi Rady Nadzorczej wyznaczonemu do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano głosy:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	32	2	9

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia



**Do punktu 6 f porządku obrad**

**Uchwała numer 8/WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz na podstawie § 32 ust. 2 Statutu uchwała zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku.

Sprawozdanie stanowi załącznik do uchwały.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano głosy:

UPRAWNIONYCH	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
43	32	1	10

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia



**Do punktu 7 porządku obrad**

**Uchwała numer 9/WZ/2022**

**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Szare Domy" w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej**

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Członków, na podstawie § 32 ust. 10 Statutu, uchwała powołać,

1. Dorota Kostewicz
2. Andrzej Markiewicz
3. Ryszard Wabik
4. Aleksandra Mechowicka–Stefańczuk
5. Teresa Wojtyniak
6. Aleksandra Hamkało
7. Agnieszka Żałopa

do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Wszyscy kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu nad powzięciem uchwały oddano na poszczególnych kandydatów następujące głosy:

Lp.	Kandydat/ka	Głosy oddane		
	Imię i nazwisko	ZA	PRZECIW	WSTRZYMAŁO SIĘ
1.	Elżbieta Sarara	21	13	2
2.	Dorota Kostewicz	25	10	2
3.	Andrzej Markiewicz	26	9	1
4.	Ryszard Wabik	22	8	4
5.	Anna Szymczyk	21	11	3
6.	Aleksandra Mechowicka–Stefańczuk	22	13	1
7.	Teresa Wojtyniak	23	8	4
8.	Aleksandra Hamkało	28	4	5
9.	Agnieszka Żałopa	28	5	2
10.	Katarzyna Jaworowska	21	13	3

wobec czego uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia



Komisja Skrutacyjna przedłożyła protokół z głosowania tajnego na ręce Przewodniczącego Zgromadzenia i potwierdziła wyniki głosowania.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Zgromadzenie, załączając do protokołu listę obecności.



Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



**Uchwała numer 1/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni**

na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*ji.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 648*) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała co następuje:

§1

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku składające się z:

- 1) Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **43 152 807,94 zł.**
- 2) Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości **37 350,44 zł** oraz nadwyżkę bilansową w kwocie **74 850,88 zł.**
- 3) Informacji dodatkowej i objaśnień.

Sprawozdanie to stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało:.....**40**

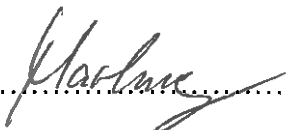
Przeciw uchwale głosowało:.....**1**

Wstrzymali się od głosowania:...**2**

Sekretarz:

.....

Przewodniczący:

.....

**Uchwała numer 2/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok**

Na podstawie art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie §32 pkt 4 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Postanawia się nadwyżkę bilansową netto w wysokości **74 850,88** złotych podzielić w następujący sposób:

- 1) kwotę **37 350,44 zł** przeznaczyć na pokrycie niedoborów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości (*Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi*) w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, to jest kosztów przekraczających przychody (art. 5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – j.t. Dz.U. z 2020 r. poz.1465),
- 2) kwotę **37 500,44 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**42**

Przeciw uchwale głosowało: .....**1**

Wstrzymali się od głosowania: ...**0**

Sekretarz:

.....  
*Agnieszka Żelazna*

Przewodniczący:

.....  
*Maciej*

**Uchwała numer 3/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,**  
**jaką Spółdzielnia może zaciągnąć**

Na podstawie art.38 §1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 648*) oraz na podstawie §32 pkt 6 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć roku budżetowym 2022/2023, do dnia podjęcia kolejnej uchwały, na kwotę 2.700.000,00 złotych, to jest na kwotę odpowiadającą rocznym zobowiązaniom z tytułu płatności za media (zimna woda, ciepło, odpady komunalne), usługi, remonty, wynagrodzenia, należności publiczno-prawne oraz inne, których regulowanie jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**36**

Przeciw uchwale głosowało: .....**4**

Wstrzymali się od głosowania: ...**2**

Sekretarz:

*Agneszka Bolega* .....

Przewodniczący:

*Markus* .....

**Uchwała numer 4/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni**

Na podstawie art.38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*o. t. Dz.U. z 2021 r. poz. 648*) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od dnia 01 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie to stanowi załącznik do uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**32**

Przeciw uchwale głosowało: .....**2**

Wstrzymali się od głosowania: ....**9**

Sekretarz:

.....*Agnieszka Zetoga*.....

Przewodniczący:

.....*Markus*.....

**Uchwała numer 5/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu**

Na podstawie art.38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*o.z. Dz.U. z 2021 r. poz. 648*) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Udziela się absolutorium za 2021 rok panu Maciejowi Roszkowskiemu – Prezesowi Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**32**

Przeciw uchwale głosowało: .....**0**

Wstrzymali się od głosowania: ....**11**

Sekretarz:

*Agnieszka Tulone*  
.....

Przewodniczący:

*Markus*  
.....

**Uchwała numer 6/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu**

Na podstawie art. 38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (i.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Udziela się absolutorium za 2021 rok panu Danielowi Piątkowskiemu – członkowi Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło 43 Członków.

Za uchwałą głosowało: .....33

Przeciw uchwale głosowało: .....0

Wstrzymali się od głosowania: ...10

Sekretarz:

.....*Agnieszka Żelazna*.....

Przewodniczący:

.....*Markus*.....

**Uchwała numer 7/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu**

Na podstawie art.38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Udziela się absolutorium za 2021 rok panu Ryszardowi Wabikowi – członkowi Rady Nadzorczej wyznaczonemu do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**32**

Przeciw uchwale głosowało: .....**2**

Wstrzymali się od głosowania: ...**9**

Sekretarz:

  
.....

Przewodniczący:

  
.....

**Uchwała numer 8/WZ/2022**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie**  
**z dnia 30 czerwca 2022 roku**

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej**

Na podstawie art.38 §1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*jt. Dz.U. z 2021 r. poz. 648*) oraz na podstawie §32 pkt 2 Statutu, uchwała się, co następuje:

§1

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od dnia 01 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie to stanowi załącznik uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na sali obrad w chwili głosowania uczestniczyło **43** Członków.

Za uchwałą głosowało: .....**32**

Przeciw uchwale głosowało: .....**1**

Wstrzymali się od głosowania: ...**10**

Sekretarz:

.....*Agnieszka Zafra*.....

Przewodniczący:

.....*Markus*.....



## PROTOKÓŁ KOMISJI SKRUTACYJNEJ

z głosowania tajnego  
wyboru Członków Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”  
przeprowadzonego w dniu 30 czerwca 2022 rok

### KOMISJA SKRUTACYJNA w składzie:

1. MAMA KOMASIAK.....
2. BARBARA BLANICIEWICZ.....
3. ....

po dokonaniu wszystkich czynności związanych z prawidłowym przeprowadzeniem głosowania stwierdza, że:

I. Zgodnie z listą obecności na Walnym Zgromadzeniu:

- obecnych 43..... członków,
- wydano 43..... kart do głosowania;
- głosów ważnych oddano 41.....;
- głosów nieważnych oddano .....;

II. Na podstawie wyników głosowania Komisja Skrutacyjna stwierdza, że kandydaci do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” otrzymali następującą liczbę głosów :

1. E. SARARA..... otrzymał 21..... głosów „za”; 13..... głosów „przeciw” i 2..... głosów „wstrzymujących się” ;
2. D. KOSTEWICZ..... otrzymał 25..... głosów „za”; 10..... głosów „przeciw” i 2..... głosów „wstrzymujących się” ;
3. A. MAZURKIEWICZ..... otrzymał 26..... głosów „za”; 9..... głosów „przeciw” i 1..... głosów „wstrzymujących się” ;
4. R. WABLIK..... otrzymał 22..... głosów „za”; 8..... głosów „przeciw” i 4..... głosów „wstrzymujących się” ;
5. A. SZYM CZUK..... otrzymał 21..... głosów „za”; 11..... głosów „przeciw” i 3..... głosów „wstrzymujących się” ;
6. A. MECH-STEFAN..... otrzymał 22..... głosów „za”; 13..... głosów „przeciw” i 1..... głosów „wstrzymujących się” ;

7. T. WOJTYNIAK otrzymał 23 głosów „za”; 8 głosów „przeciw” i 4 głosów „wstrzymujących się”;
8. A. HAMUŁO otrzymał 28 głosów „za”; 4 głosów „przeciw” i 5 głosów „wstrzymujących się”;
9. A. ZAŁOPA otrzymał 28 głosów „za”; 5 głosów „przeciw” i 2 głosów „wstrzymujących się”.

10. K. JAWOROWSKA 21 „za” 13 „przeciw” 3 „wstrzymujące”

Wybór kandydata zgłoszonego na członka Rady Nadzorczej następuję bezwzględną większością głosów zgodnie z listą obecności na Walnym Zebraniu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2014 r. (sygn. akt I ACa 1312/13) ilość osób biorących w głosowaniu oznacza **wszystkich biorących udział w Walnym Zebraniu**. Oznacza to, że głos wstrzymujący się lub brak na sali w trakcie głosowania uczestnika Walnego Zgromadzenia będzie traktowany, jako głos „przeciw”.

#### Podpisy Członków Komisji

#### Skrutacyjnej

1. *a. up. Maria Kolmeziak*
2. *[Signature]*
3. ....

Do RADY NADZORCZEJ  
WCHODRZE

1. D. KOSTEWICZ
2. A. MARKIEWICZ
3. R. WABIK
4. A. MECHOWICHA - STEFANCZUK
5. T. WOJTYNIAK
6. A. HAMUŁO
7. A. ZAŁOPA

# KOMUNIKAT

Szanowni Państwo,

informujemy, że trakcie podliczania głosów oddanych na kandydatów do Rady Nadzorczej doszło po pomyłki, policzone zostały również głosy nieważne. W dniu 6 lipca 2022 r. Komisja Skrutacyjna wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30 czerwca 2022 roku dokonała ponownego, prawidłowego przeliczenia oddanych głosów biorąc pod uwagę jedynie głosy ważne. Zgodnie z protokołem Komisji Skrutacyjnej wynik głosowania jest następujący:

1. Elżbieta Sarara – 21 głosów
2. Dorota Kostewicz – 25 głosów
3. Andrzej Markiewicz – 26 głosów
4. Ryszard Wabik – 22 głosy
5. Anna Szymczyk – 21 głosów
6. Aleksandra Mechowicka-Stefańczuk – 22 głosy
7. Teresa Wojtyniak – 23 głosy
8. Aleksandra Hamkało – 28 głosów
9. Agnieszka Żałopa – 28 głosów
10. Katarzyna Jaworowska – 21 głosów

Zatem w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

1. Dorota Kostewicz
2. Andrzej Markiewicz
3. Ryszard Wabik
4. Aleksandra Mechowicka-Stefańczuk
5. Teresa Wojtyniak
6. Aleksandra Hamkało
7. Agnieszka Żałopa

Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

Przewodniczący – Andrzej Markiewicz: Andrzej Markiewicz

Sekretarz – Agnieszka Żałopa: Agnieszka Żałopa

Asesor – Ewa Czarnecka: Ewa Czarnecka

Asesor – Aleksandra Hamkało: Aleksandra Hamkało