

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: pokrycia straty bilansowej za 2018 rok.

§ 1

Na podstawie art. 38 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 5 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi postanawia stratę bilansową uzyskaną za rok 2018 pokryć z zysku z lat następnych.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr _____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Prezesowi Zarządu Panu Wojciechowi Leszczyńskiemu za działalność w roku
2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku .

udziela absolutorium

Panu Wojciechowi Leszczyńskiemu , pełniącemu funkcję *Prezesa Zarządu SM „Śródmieście”* w Łodzi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Członkowi Rady Nadzorczej oddelegowanemu do pełnienia funkcji Prezesa
Zarządu Panu Józefowi Jarosińskiemu za działalność w roku 2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku .

udziela absolutorium

Panu Józefowi Jarosińskiemu , pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu SM „Śródmieście” w Łodzi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Magdaleny Banasiak za działalność w roku
2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku .

udziela absolutorium

Pani Magdalenie Banasiak , pełniącej funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu SM „Śródmieście” w Łodzi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Członkowi Zarządu Panu Tomaszowi Bathelt za działalność w roku 2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku.

udziela absolutorium

Panu Tomaszowi Bathelt , pełniącemu funkcję *Członka Zarządu SM „Śródmieście” w Łodzi.*

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Członkowi Rady Nadzorczej oddelegowanemu do pełnienia funkcji Członka
Zarządu Pani Elżbiecie Wróblewskiej za działalność w roku 2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku.

udziela absolutorium

Pani Elżbiecie Wróblewskiej , pełniącej funkcję Członka Zarządu SM „Śródmieście” w Łodzi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr _____ /2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium
Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Kempieńskiej za działalność w roku 2018

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2018 roku, informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku.

udziela absolutorium

Pani Elżbiecie Kempieńskiej , pełniącej funkcję *Członka Zarządu SM „Śródmieście” w Łodzi.*

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni
Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po rozpatrzeniu sprawozdania i wysłuchaniu dyskusji

zatwierdza

sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik:

1) Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 9.07.2018 do 31.05.2019.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
za okres od 09.07.2018 r. do 31.05.2019 r.

Rada Nadzorcza XXVI kadencji rozpoczęła swoje działania z dniem 9 lipca 2019. Do 1 czerwca 2019 odbyło się 26 posiedzeń Rady na których podjęto ponad 90 uchwał.

Głównymi celami przyświecającymi działaniom Rady Nadzorczej w ostatnim roku były:

- realizacja zobowiązań układowych wobec wierzycieli
- obniżenie kosztów funkcjonowania Spółdzielni i optymalizacja jej przychodów
- realizacja wniosków członków Spółdzielni

Z uwagi na:

- niezgodność wizji członków Zarządu powołanych przez Radę Nadzorczą poprzedniej kadencji z wizją rozwoju Spółdzielni obecnej Rady,
- nieudzielenie absolutorium Członkom Zarządu przez Walne Zebranie Członków odbywające się w 2018 roku,
- brak realizacji niektórych uchwał Rady Nadzorczej przez Zarząd,
- brak odpowiedzi ze strony Zarządu na niektóre, kierowane do Zarządu postulaty oraz zapytania Rady Nadzorczej,

do końca listopada 2018 osoby zasiadające w Zarządzie zostały odwołane z pełnionych funkcji. Na przełomie roku przeprowadzony został Konkurs na Członka i Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza prowadziła w ostatnim roku działania zmierzające do realizacji ustawowych wymogów publikacji na stronie internetowej Spółdzielni wszystkich uchwał i protokołów organów SM. Prace z tym związane są finalizowane i mamy nadzieję, iż jeszcze przed Walnym Zgromadzeniem członkowie Spółdzielni będą mieli zapewniony swobodny dostęp do protokołów obrad Zarządu i Rady Nadzorczej. Podobnie z inicjatywy Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni znaleźć można aktualne informacje na temat dostępnych do wynajmu lokali i pomieszczeń gospodarczych.

Rada uchwaliła też pod koniec roku 2018 nowy Regulamin Windykacji, którego zapisy powinny usprawnić proces odzyskiwania należności od dłużników Spółdzielni. Więcej informacji na temat jego zapisów znajdą Państwo w sprawozdaniu działu Windykacji. Co istotne analiza struktury zadłużenia mieszkańców wobec SM z roku ubiegłego pokazuje wzrost efektywności procesu windykacji, który ma swoje odbicie w stałym wzroście liczby wierzytelności objętych pozwami i wyrokami sądowymi w stosunku do zadłużenia bieżącego.

Uchwalono również nowy Regulamin Sprzedaży Nieruchomości. Priorytetami Rady przy jego konstruowaniu było maksymalne zabezpieczenie interesów Spółdzielni, uzyskanie jak najwyższych cen transakcyjnych oraz uniemożliwienie sprzedaży nieruchomości bez przetargu co dotychczas obowiązujący Regulamin dopuszczał.

Ponadto został uchwalony zmodyfikowany regulamin rozliczania kosztów. Kierowaliśmy się przy jego opracowaniu chęcią bardziej przejrzystej regulacji rozliczania kosztów, ograniczenia kosztów ogólnych oraz dostosowaniem do obowiązującego prawa.

Rada podjęła również 2 uchwały zobowiązujące Zarząd do opracowania planu ograniczającego koszty funkcjonowania Spółdzielni. Niestety uchwała z września 2018 nie została nigdy zrealizowana przez ówczesny Zarząd. Na realizację kolejnej uchwały w tej sprawie (z kwietnia 2019) wciąż oczekujemy w chwili powstawania tego sprawozdania.

Z inicjatywy Rady Nadzorczej prowadzone są działania modernizacyjne zbiorczego węzła C.O., Z.W. i C.W.U. łączącego Budynki Piotrkowskiej 182, Piłsudskiego 7 i Sienkiewicza 101/109. Prace te w okresie najbliższych lat spowodują bardzo istotne obniżenie kosztów utrzymania technicznego Spółdzielni, również w zakresie obciążającym pozostałe budynki.

W roku 2019 Rada zatwierdziła Plan Remontowy na rok 2019. Planowane nakłady na remonty są znacząco wyższe niż w latach ubiegłych. Po raz pierwszy Spółdzielnia zaczęła przeznaczać więcej niż 100% naliczenia funduszu na remonty w budynkach posiadających nadwyżkę środków zgromadzonych na funduszu. Przewidujemy jeszcze w bieżącym roku, zainicjowanie prac związanych z wymianą 8 najbardziej wyeksploatowanych dźwigów windowych, a także istotne wydatki na dostosowanie naszych zasobów do współczesnych wymogów ochrony przeciwpożarowej. Rok 2019 będzie pierwszym od upadłości Spółdzielni rokiem, w którym Fundusz Remontowy zostanie niemal w całości wydany na prace remontowe w zasobach.

W styczniu 2019 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przeprowadzenia lustracji naszej Spółdzielni. Było to konieczne z uwagi na ustawowy wymóg lustrowania Spółdzielni przez związek rewizyjny przynajmniej co 3 lata, ostatnia lustracja natomiast miała miejsce w roku 2013.

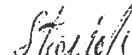
Przy wsparciu Rady Nadzorczej na wniosek mieszkańców w roku 2019 przeprowadzono inwentaryzację budynków Sienkiewicza 101/109 i Wigury 15. Bliska ukończenia jest również inwentaryzacja Piłsudskiego 7. Przy tych działaniach główną troską Rady było uniknięcie błędów popełnionych w przypadku inwentaryzacji Piotrkowskiej 175A/177 gdzie proces ten trwa już 3 rok i wciąż nie został ukończony.

Rada nadzorowała również bezpośrednio proces uzyskania pełnej własności gruntów pod budynkiem Piotrkowskiej 204/210, niestety z przyczyn administracyjnych sprawa do chwili obecnej nie została sfinalizowana i nadal jest w toku.

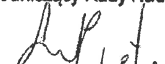
Rada Nadzorcza prowadziła również działania kontrolne i rewizyjne, o których więcej przeczytają Państwo w Sprawozdaniu połączonych Komisji RN.

W chwili powstania tego Sprawozdania brak jest opinii biegłego rewidenta na temat Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2018. Z uwagi na to w chwili obecnej Rada powstrzymuje się od jednoznacznej oceny Sprawozdania. Mamy nadzieję, iż na Walnym Zgromadzeniu będziemy mogli przedstawić Państwu oficjalne stanowisko Rady Nadzorczej w tej sprawie.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Paweł Stasiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Łukasz Piotrowski

**Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej i GZM
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
za rok 2018**

Przychody i koszty działalności podstawowej

Nieruchomość	Wynik finansowy nieruchomości na działalności podstawowej (przychody - koszty)		
	2016	2017	2018
<i>Piłsudskiego 7</i>	202 658,91	33 313,94	39 736,64
<i>Piotrkowska 103/105</i>	23 542,19	8 435,05	12 383,60
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	-1 095,14	9 650,23	-28 388,39
<i>Piotrkowska 182</i>	158 291,58	69 005,21	-19 303,71
<i>Piotrkowska 183/187</i>	55 034,64	5 529,51	-15 660,26
<i>Piotrkowska 204/210</i>	29 308,86	-51 889,40	140 735,11
<i>Piotrkowska 235/241</i>	58 270,26	55 043,29	41 315,45
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	69 453,91	47 947,51	12 299,29
<i>Wigury 15</i>	147 686,52	56 335,66	235 204,78
<i>Wółczańska 126</i>	217,10	524,07	54,64
<i>Wółczańska 155</i>	8 348,47	4 967,40	4 169,36
SUMA:	751 717,30	238 862,47	422 546,51

Jak widać Spółdzielni w roku 2018 udało się w ogólnym ujęciu zatrzymać, a nawet zniwelować wysoki wzrost kosztów działalności podstawowej widoczny między rokiem 2016 a 2017. Wynik działalności podstawowej w roku 2018 powrócił do poziomu około 56% wyniku z roku 2016 mimo zmniejszenia pod koniec roku 2017 przychodów Spółdzielni z tytułu opłat za windy. Niestety ten ogólny trend wynika w dużej mierze z bardzo dobrego wyniku finansowego w roku 2018 dwóch nieruchomości, Piotrkowskiej 204/210 oraz Wigury 15.

W przypadku Piotrkowskiej 204/210 korzystnie na koszty wpłynęło zamontowanie baterii kondensatorów w roku 2018, co przełożyło się na istotne zmniejszenie kosztów energii elektrycznej. Bardzo wysoki wynik finansowy Wigury 15 ma natomiast swoje źródło w stosunkowo wysokiej stawce eksploatacyjnej w porównaniu do pozostałych zasobów Spółdzielni.

Niestety w przypadku Piotrkowskiej 182 i 175A/177 nie udało się Spółdzielni w roku 2018 zahamować wzrostu kosztów nad przychodami postępującego od roku 2016, co w efekcie doprowadziło do zadłużenia się tych nieruchomości na eksploatacji.

Komisje Rady Nadzorczej zalecają intensyfikację działań oszczędnościowych celem przeciwdziałaniu wzrostu kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni oraz dostosowanie stawki

eksploatacyjnej do kosztów w nieruchomościach, w których pozwala na to wynik finansowy oraz nie występuję zadłużenie eksploatacyjne wobec Spółdzielni.

Nierozliczone Koszty Eksploatacyjne

Jak wynika z poniższego zestawienia niektóre budynki, zwykle te o małych zaległościach, zostały w latach ubiegłych dość sprawnie rozliczone (Piłsudskiego 7, Piotrkowska 183/187, Piotrkowska 103/105). Najwięcej udało się Spółdzielni odzyskać od Wigury 15 z uwagi na stosowaną tam znacząco wyższą stawkę eksploatacyjną niż w innych budynkach SM o podobnej wysokości (per saldo uzyskano ponad 0,5 mln zł).

W tej tabeli również uwagę zwraca pojawienie się niedoborów w nieruchomościach, które były „na plusie” w roku 2017: Piotrkowskiej 175A/177 oraz Piotrkowskiej 182.

Nie ulega wątpliwości, że w chwili obecnej pilne jest ujednolicenie polityki egzekwowania Nierozliczonych Kosztów Eksploatacyjnych od nieruchomości celem sprawiedliwego rozłożenia ciężaru spłaty układu na wszystkich członków Spółdzielni.

Nierucho-mość	Nierozliczone Koszty / Przychody Eksploatacyjne					
	31.12.2014 [zł]	31.12.2015 [zł]	31.12.2016 [zł]	31.12.2017 [zł]	31.12.2018 [zł]	Przypa-dające średnio na lokal ¹ [zł]
Piłsudskiego 7	-580 212	-146 746	55 913	89 227	128 964	2 162,12
Piotrkowski 103/105	-3 093	32 768	56 311	64 746	77 129	1 637,19
Piotrkowska 175a/177	-325 937	-272 987	-274 082	-264 432	-292 820	363,91
Piotrkowska 182	-2 779 548	-2 160 478	-2 002 186	-1 933 181	-1 952 485	1 276,33
Piotrkowska 183/187	-62 763	6 344	61 378	66 908	51 248	1 461,67
Piotrkowska 204/210	-2 344 907	-1 881 462	-1 852 153	-1 904 043	-1 763 308	1 245,39
Piotrkowska 235/241	-588 265	-393 365	-335 095	-280 051	-238 736	2 008,79
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	-1 923 034	-1 617 500	-1 548 046	-1 500 099	-1 487 799	1 543,39
Wigury 15	-551 253	-345 415	-197 729	-141 393	93 812	3 431,19
Wólczańska 126	-83 074	-71 974	-71 757	-71 233	-71 178	699,75
Wólczańska 155	-25 395	-2 655	5 693	10 661	14 830	1 608,99
Suma	-9 267 479	-6 853 470	-6 101 752	-5 862 890	-5 440 343	

¹ podana kwota to suma spłaconych Nierozliczonych Kosztów Eksploatacyjnych oraz pobranych Nierozliczonych Przychodów Eksploatacyjnych przypadająca średnio na jeden lokal w danej nieruchomości w okresie od 31.12.2014 do 31.12.2018.

Stan Funduszu Remontowego nieruchomości

Na koniec roku 2018 stan funduszu remontowego dla całej Spółdzielni zamknął się na poziomie -125 629,42 zł. Jest to pozytywna informacja gdyż oznacza, że po 5 latach od upadłości Fundusz Remontowy w skali całej Spółdzielni uległ prawie całkowitemu zrównoważeniu.

Stan Funduszu Remontowego Nieruchomości			
Nieruchomość	Stan wg ksiąg na dzień 30.09.2014 [zł]	Stan wg ksiąg na dzień 31.12.2017 [zł]	Stan wg ksiąg na dzień 31.12.2018 [zł]
Piłsudskiego 7	1 131 120	1 608 110	1 871 560
Piotrkowska 103/105	174 842	207 364	54 552
Piotrkowska 175a/177	-436 731	-180 735	-93 330
Piotrkowska 182	-6 178 623	-4 861 593	-4 366 655
Piotrkowska 183/187	420 532	474 268	486 432
Piotrkowska 204/210	-2 109 115	-1 072 101	-671 523
Piotrkowska 235/241	707 867	926 105	911 634
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	727 951	1 010 073	1 076 357
Wigury 15	246 930	530 117	659 190
Wólczańska 126	-172 351	-124 375	-110 092
Wólczańska 155	108 177	127 937	56 246
Suma	-5 379 400	-1 354 829	-125 629

Z podsumowania poniższej tabeli wynika, iż Spółdzielnia uwzględniając wydatki, od momentu upadłości na Funduszu Remontowym powinna była zgromadzić ponad 5 mln zł. Niestety Komisja Rewizyjna mimo wsparcia działu księgowości SM nie była w stanie ustalić jaka część tej kwoty została przeznaczona na spłatę zadłużenia Spółdzielni, a jaka wciąż pozostaje na jej rachunku bankowym (saldo rachunków bankowych na koniec 2018 to 8 104 301,88 zł).

Z uwagi na interes nieruchomości posiadających nadwyżkę na Funduszu Remontowym Komisje rekomendują podjęcie przez Zarząd i Radę Nadzorczą działań zmierzających do przyspieszenia tempa spłaty niedoboru Funduszu Remontowego Piotrkowskiej 182 poprzez obniżenie kosztów eksploatacyjnych i proporcjonalne zwiększenie stawki Funduszu Remontowego.

Odpisy i wykorzystanie Funduszu Remontowego Nieruchomości			
Nieruchomość	Odpisy na Fundusz Remontowy ¹ [zł]	Wykorzystanie Funduszu Remontowego [zł]	Odpis minus wykorzystanie [zł]
	W okresie od 30.09.2014 do 31.12.2018		
Piłsudskiego 7	1 290 083	549 643	740 440
Piotrkowska 103/105	210 824	331 114	-120 291
Piotrkowska 175a/177	368 612	25 211	343 401
Piotrkowska 182	2 655 275	843 307	1 811 968
Piotrkowska 183/187	307 360	180 526	126 833
Piotrkowska 204/210	2 208 494	770 901	1 437 593
Piotrkowska 235/241	831 077	627 310	203 767
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	1 071 281	722 875	348 406
Wigury 15	849 704	437 445	412 260
Wólczańska 126	68 103	5 843	62 259
Wólczańska 155	79 892	131 824	-51 931
Suma	9 940 705	4 626 001	5 314 705

¹ rzeczywiste wpływy na Fundusz Remontowy nieruchomości są niższe z uwagi na zaległości czynszowe mieszkańców.

Zasady rozliczania CO i CW

Nieruchomość	Rok 2017			Rok 2018		
	Koszty CO [zł]	Koszty CW [zł]	Koszty CW rozliczone w kosztach CO [zł]	Koszty CO [zł]	Koszty CW [zł]	Koszty CW rozliczone w kosztach CO [zł]
Piłsudskiego 7	577 388	114 401	27 743	456 434	106 345	39 436
Piotrkowska 103/105	101 692	20 614	-1 227	85 330	21 220	-985
Piotrkowska 175A/177	171 349	39 265	10 976	136 499	36 379	12 178
Piotrkowska 182	1 266 205	313 966	85 207	1 038 692	272 443	112 456
Piotrkowska 183/187	136 024	30 005	976	111 171	27 522	3 652
Piotrkowska 204/210	1 073 716	312 433	-39 444	923 875	260 487	6 827
Piotrkowska 235/241	340 421	116 743	-10 526	305 234	117 334	-7 955
Sienkiewicza 101/109	442 787	117 202	25 783	353 679	102 082	34 362
Wigury 15	333 600	84 432	11 296	271 790	74 587	24 521
Wólczańska 126	33 355	-	-	26 861	-	-
Wólczańska 155	44 768	-	-	36 795	-	-
Suma	4 521 306	1 149 061	110 783	3 746 360	1 018 399	224 492

W latach ubiegłych jak również w roku obecnym roczne rozliczenia kosztów ciepłej wody (CW) dokonywane były z wykorzystaniem stawek zaliczkowych, a nie rzeczywistych. Wymusza to przeniesienie części rzeczywistych kosztów podgrzania wody w koszty ogrzewania nieruchomości (CO). Działanie takie stało w oczywistej sprzeczności z zapisami Regulaminu rozliczania kosztów dostaw ciepła Spółdzielni oraz ustawy Prawo Energetyczne. Komisje rekomendują dostosowanie praktyki rozliczania ciepła do obowiązujących przepisów prawa i odpowiednią korektę rozliczeń z roku 2018.

Naliczenia za pustostany

Nieruchomość	Naliczenia za pustostany w roku 2018 [zł]	Koszty ponoszone z tytułu utrzymania pustostanów w rok 2018 ¹ [zł]	Różnica (Naliczenia - Koszty) [zł]
Gdańska 146	230,14	337,10	- 106,96
Nawrot 6	0	85,71	- 85,71
Nawrot 9/11 garaże	0	1 025,21	- 1 025,21
Nawrot 9/11 mieszkania	0	222,78	- 222,78
Piłsudskiego 7	52 415,31	52 107,41	307,90
Piłsudskiego 9	573,65	3 419,65	- 2 846,00
Piotrkowska 103/105	5 725,03	8 260,46	- 2 535,43
Piotrkowska 115/119	2 105,22	1 785,66	319,56
Piotrkowska 175a/177	2 937,54	14 258,18	- 11 320,64
Piotrkowska 182	45 184,81	102 787,26	- 57 602,45
Piotrkowska 183/187	3 696,01	11 925,82	- 8 229,81
Piotrkowska 193	0	88,53	- 88,53
Piotrkowska 204/210	71 222,55	87 624,22	- 16 401,67
Piotrkowska 235/241	28 640,71	32 649,76	- 4 009,05
Piotrkowska 247	45 603,71	1 751,04	43 852,67
Piotrkowska 257a	6 213,71	1 217,83	4 995,88
Sienkiewicza 59	0	114,92	- 114,92
Sienkiewicza 101/109	86 212,61	40 321,94	45 890,67
Wigury 15	49 349,23	32 885,98	16 463,25
Wigury 15a	0	2 705,38	- 2 705,38
Wółczańska 126	1 522,17	2 956,46	- 1 434,29
Wółczańska 155	0	3 101,12	- 3 101,12
SUMA	401 632,40	401 632,40	

¹ wartości przybliżone z uwagi na comiesięczne wahania współczynnika udziałów poszczególnych nieruchomości w całkowitej powierzchni czynszowanej SM.

Od kilku lat koszty utrzymania lokali i pomieszczeń zaliczanych przez Spółdzielnie do Mienia Ogólnego, które nie są wynajmowane, dzielona są i pokrywane w równym stopniu przez wszystkich członków Spółdzielni. Mechanizm ten nazwany jest „naliczeniami za pustostany”. Sprawia on, że koszty utrzymania pustostanów w nieruchomościach, gdzie występują duże nie zagospodarowane powierzchnie, pokrywane są częściowo przez mieszkańców nieruchomości w których brak jest pustostanów lub jest ich niewiele. Jednocześnie pożytki z wynajmu lokali są ściśle powiązane z nieruchomością z której pochodzą, nie były one dzielone proporcjonalnie na wszystkie nieruchomości tak jak koszty utrzymania pustostanów. Ten brak konsekwencji w rozliczaniu kosztów i przychodów pochodzących z tych samych składników majątku Spółdzielni wzbudził poważne wątpliwości Komisji.

Ustalenia Komisji w tej sprawie znalazły również swoje odbicie w ustaleniach audytorów badających sprawozdanie finansowe za rok 2018.

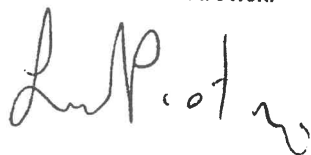
Zużycie wody gospodarczej/technicznej

Nieruchomość	Koszty wody technicznej/gospodarczej	
	w roku 2017 [zł]	w roku 2018 [zł]
Piotrkowska 182	13 201,20	-13 086,34
Sienkiewicza 101/109	4 747,37	-4 657,90
Wigury 15	-41 512,79	-55 291,47
Piłsudskiego 7	3 539,70	-6 282,09
Piotrkowska 204/210	3 870,35	-2 804,58
Piotrkowska 175A/177	1 592,53	1 364,50
Piotrkowska 235/241	808,11	269,91
Piotrkowska 183/187	85,50	1 620,50
Piotrkowska 103/105	513,00	-3 794,00
Wólczańska 126	151,82	205,17
Wólczańska 155	29,54	381,12

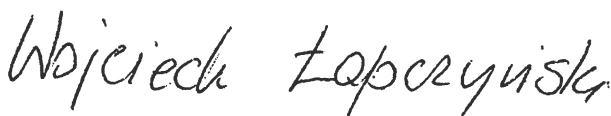
W ubiegłym roku wątpliwości wielu członków budziło bardzo wysokie zużycie wody technicznej/gospodarczej szczególnie w budynkach połączonych wspólnym węzłem technicznym. Jak wynika z ustaleń Komisji nie miało to żadnego uzasadnienia w faktycznym zużyciu wody na cele techniczne i gospodarcze.

W rozliczeniach wody za rok 2018 ujęto poprawne, znacznie skromniejsze wartości. W wielu nieruchomościach dokonano także korekt tej wartości, stąd w tabeli liczne wartości ujemne.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Łukasz Piotrowski



Przewodniczący Komisji GZM
Wojciech Łopczyński



Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych z pomieszczeniami
przynależnymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1, 4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 6 Statutu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi po zapoznaniu się z informacjami zawartymi w załączniku i wysłuchaniu stanowiska Zarządu Spółdzielni

postanawia wyrazić zgodę na :

sprzedaż lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w podanych niżej lokalizacjach:

Piotrkowska 183/187

m 36 kl. II p. i - 51,89 m² plus 1,58 m²

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowałoosób

przeciw osób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Uchwała nr ____/2019
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”
w Łodzi
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ul. Wacława 44, na działce nr 173/4 w obrębie W-28, o powierzchni 766 m², uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00042199/1

§ 1

Na podstawie art. 35 § 1,4 i 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 6 Statutu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi po wysłuchaniu stanowiska Zarządu Spółdzielni

postanawia
wyrazić zgodę na zbycie w/w nieruchomości gruntowej

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

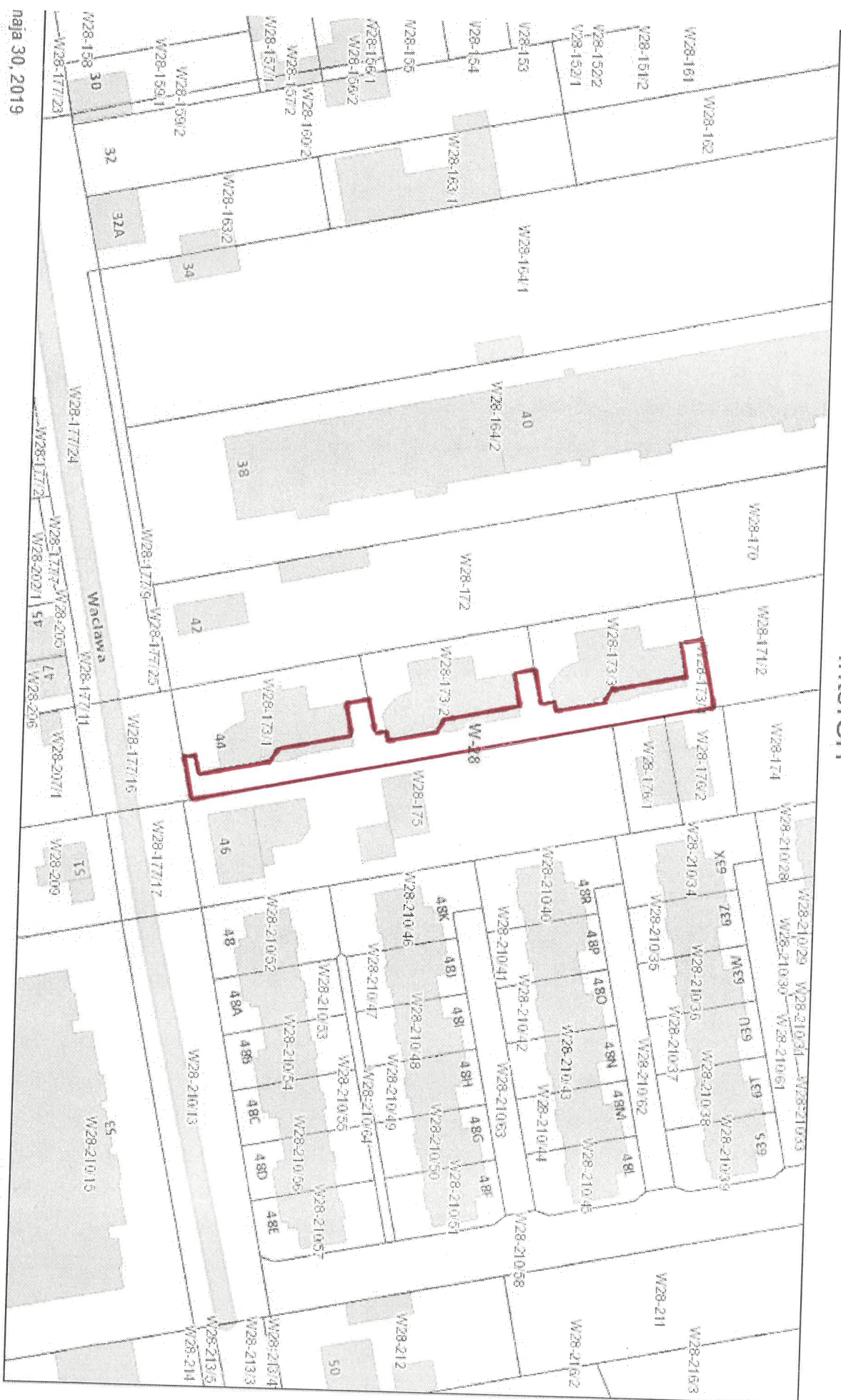
Za uchwałą głosowało osób, przeciwosób

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....



- najja 30, 2019
- ☒ Roboty drogowe
 - ☐ odcinki z przewężeniem
 - ☐ Tagowska
 - ☐ ruch wahadłowy
 - ☐ zalecany objazd
 - ☒ Administracja samorządowa
 - ☐ Administracja państwowa
 - ☐ POLICJA Policja

