



PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
**IDEALNE MIESZKANIE**

02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 6 tel. 22 625 69 79, 22 625 78 93 e-mail: zarzad@psm-im.com.pl  
REGON: 000878688 NIP : 525-000-99-21 KRS: 0000063561 [www.psm-im.com.pl](http://www.psm-im.com.pl)

IM / Z / 155 / 2024

Warszawa, 06.05.2024r.

**Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie” w Warszawie uprzejmie informuje, że zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu, zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 06.06.2024r. (czwartek) o godz. 17.00 w Sali Nr 403 (IV piętro) w Budynku Krajowej Rady Spółdzielczej, ul. Jasna 1 w Warszawie.**

**Proponowany porządek obrad:**

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybory Komisji: Mandatowo - Skrutacyjnej, Wyborczej, Wniosków i Uchwał.
4. Odczytanie udzielonych pełnomocnictw do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
5. Sprawozdanie Zarządu PSM „Idealne Mieszkanie” z działalności w 2023 roku.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie” z działalności za okres od 31.05.2023r. do 06.06.2024r.
7. Sprawozdanie finansowe PSM „Idealne Mieszkanie” za 2023r..
8. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego PSM „Idealne Mieszkanie” za 2023r.
9. Rozliczenie wyniku finansowego (zysku) PSM „Idealne Mieszkanie” za 2023r.
10. Dyskusja oraz podjęcie uchwał w sprawach wymienionych w punktach 5, 6, 7, 9.
11. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:
  - Prezes Zarządu - Halinie Adamowicz-Brejt - za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
  - Zastępcy Prezesa - Edmundowi Wciślikowi - za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
12. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
13. Wolne wnioski.
14. Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej - podjęcie Uchwały.
15. Sprawozdanie Komisji Wniosków i Uchwał.
16. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W załączeniu przesyłamy skrót materiałów do porządku obrad. Pełne teksty materiałów oraz projekty Uchwał Walnego Zgromadzenia, przygotowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, będą wyłożone do wglądu w Dziale Członkowsko-Organizacyjnym Spółdzielni przy ul. Polnej Róży 6 w Warszawie i w Administracji Północ przy ul. Obrońców Tobruku 27 w Warszawie od dnia **22 maja 2024 r.**

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art. 8<sup>3</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek - osoba fizyczna, może uczestniczyć w obradach osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, a członek - osoba prawna przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i złożone najpóźniej przed rozpoczęciem obrad.

**Ze spółdzielczym pozdrowieniem**

ZASTĘPCA PREZESA

mgr inż. Edmund Wciślik

Zarząd

PREZES

mgr inż. Halina Adamowicz-Brejt

PKO BP SA Oddział 16 w Warszawie nr 55 1020 1156 0000 7202 0011 3100, 42 1020 1156 0000 7402 0006 5706

Dział Finansowo-Księgowy: 22 625 78 40

Zespół Członkowsko - Organizacyjny: 22 625 69 79

Zespół ds. Remontów i Inwestycji: 22 409 91 24

Dział Eksploatacji „Południe”: 22 446 14 04, 887 104 100

Dział Eksploatacji „Północ”: 22 409 02 91, 887 103 100

## SKŁAD ORGANÓW STATUTOWYCH P.S.M."IDEALNE MIESZKANIE"

RADA NADZORCZA: Zbigniew Sielecki (Przewodniczący), Marcin Dudziec (Z-ca Przewodniczącego), Agnieszka Kamińska (Sekretarz), Stefan Awietjan, Antoni Siennicki

### KOMISJE RADY NADZORCZEJ:

*Komisja Rewizyjna:* Antoni Siennicki (Przewodniczący), Marcin Dudziec (Członek)

*Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa i Inwestycyjna:* Stefan Awietjan (Przewodniczący), Agnieszka Kamińska (Członek)

ZARZĄD: Halina Adamowicz-Brejt (Prezes), Edmund Wciślik (Zastępca Prezesa)

## SKRÓT MATERIAŁÓW DO PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW PSM "IDEALNE MIESZKANIE" w dniu 06 czerwca 2024 r.

### Ad. 5 . SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2023r.

#### 1. Działalność członkowsko-organizacyjna

- 1.1. Prowadzono sprawy dotyczące: aktualizacji dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej, rejestru członków, zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności, wynajmu miejsc postojowych, sprzedaży miejsc postojowych.
- 1.2. Przygotowywano dokumenty i zaświadczenia na indywidualne wnioski Członków.
- 1.3. Prowadzono i koordynowano działania Spółdzielni w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
- 1.4. Aktualizowano dane rejestrów gruntów, budynków i lokali.
- 1.5. Aktualizowano wpisy w księgach wieczystych, m.in. złożono wnioski do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o opłacie przekształceniowej .
- 1.6. Prowadzono obsługę organizacyjno-prawną pracy Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków.

#### 2. Działalność eksploatacyjna

- 2.1. Prowadzono bieżącą działalność eksploatacyjną siłami własnymi i na podstawie umów z usługodawcami we wszystkich osiedlach Spółdzielni, w tym:
  - stałą konserwację urządzeń technicznych wszystkich sieci zasilających osiedla i własnych urządzeń technicznych osiedli: węzłów cieplnych, kotłowni, central wentylacyjnych, bram do parkingów podziemnych i naziemnych, dźwigów osobowych oraz urządzeń przeciwpożarowych,
  - stałą konserwację instalacji sanitarnych i technicznych: wodnej, kanalizacyjnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznej, odgromowej, domofonowej (videodomofonowej) i monitoringu telewizyjnego,
  - stałe utrzymywanie porządku na terenie osiedla, łącznie z przeprowadzaną dezynsekcją i deratyzacją piwnic, klatek schodowych, parkingów podziemnych, komór śmieciowych oraz innych pomieszczeń technicznych osiedla,
  - przegląd instalacji gazowych,
  - pomiary skuteczności zerowania i oporności izolacji instalacji elektrycznej administracyjnej i lokalowej,
  - przegląd wentylacji grawitacyjnych i mechanicznych,
  - kontrolę i naprawę sprzętu p. poż.,
  - wiosenny i jesienny przegląd dachów z udrożnieniem rynien i rur spustowych,
  - odnowienie elementów małej architektury (ławek, placów zabaw itp.),

- pielęgnację zieleni, dosadzenie zieleni - drzew i krzewów, sadzenie jednorocznych roślin ozdobnych.
- 2.2. Prowadzono indywidualne rozliczenia mediów dla lokali w eksploatowanych osiedlach.

### 3. Działalność remontowo – inwestycyjna

W roku 2023 wykonano prace finansowane z Funduszu Remontowego na 9 osiedlach na ogólną kwotę 1 463 904,29 zł.

Najistotniejsze prace wykonane na poszczególnych osiedlach:

Os. Rybałów – wydatkowano 153 024,72 zł.

Remont klatki schodowej nr 6, remont balkonów (1 pion), wymiana kratki wentylacyjnych na elewacji, wymiana wodomierzy lokalowych.

Os. Polnej Róży – wydatkowano 119 788,44 zł.

Naprawa hydroizolacji czerpni powietrza (rejon kl. I i II), remont części płaskiej dachu kl. III, naprawa bramy garażowej poza konserwacją, wymiana wodomierzy w ramach legalizacji, uszczelnienie rys i dylatacji stropu.

Os. Łotewska – wydatkowano 3 906,48 zł.

Modernizacja oświetlenia na klatce schodowej, naprawa płytek gresowych na schodach wejściowych.

Os. Nowodworska – wydatkowano 124 926,01 zł.

Budynek Nowodworska 14 – remont balkonów (2 pion), wymiana zasobnika c.w. i pompy cyrkulacyjnej.  
Budynek Nowodworska 22J - miejscowa naprawa podestów wejściowych do klatek schodowych i zapadniętej kostki brukowej.

Os. Villardczyków 8 i 10 – wydatkowano 306 928,27 zł.

Remont balkonów (kontynuacja), wymiana odcinków odwodnienia liniowego w garażu, wymiana bramy garażowej C.

Os. Przybyszewskiego – wydatkowano 15 971,46 zł.

Przebudowa instalacji p.poż. na poz. „-1” wraz z rozdziałem wody p.poż. od wody bytowej (zakończenie), montaż parapetów nad grzejnikami na klatkach schodowych.

Os. Kabacki Dukt 5 – wydatkowano 337 492,22 zł.

Remont balkonów (6 szt.), instalacja fotowoltaiczna (podpisanie umowy, dostawa komponentów), naprawa wind kl. B po zalaniu z lokalu, miejscowe naprawy dekarские.

Os. Kabacki Dukt 6 – wydatkowano 151 256,80 zł.

Przebudowa instalacji zimnej wody i p.poż. na poz. „-1” wraz z rozdziałem wody p.poż. od wody bytowej (zakończenie), remont klatek schodowych III i IV, wymiana obróbek blacharskich pasa podrynnowego, wymiana odwodnienia liniowego przy wjeździe do garażu.

Os. Obrońców Tobruku 27 – wydatkowano 250 609,89 zł.

Remont podestów wejściowych do klatek schodowych nr 10, 11, 12, 13, 14, wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych do klatki nr 5, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji, wymiana pompy cyrkulacyjnej w węźle cieplnym nr 1.

### 4. Działalność ekonomiczno – finansowa

- 4.1. Prowadzenie pełnej księgowości Spółdzielni, bieżące księgowanie operacji gospodarczych.
- 4.2. Obsługa finansowo księgowo eksploatowanych osiedli.
- 4.3. Rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych osiedli z tytułu eksploatacji.
- 4.4. Rozliczanie naliczeń i wpłat członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań, ustalanie zaległości eksploatacyjnych oraz nadpłat, windykacja należności.
- 4.5. Ewidencja przychodów i kosztów finansowych, w tym odsetek oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
- 4.6. Ewidencja przychodów i kosztów na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych.
- 4.7. Sporządzanie rejestrów zakupu i sprzedaży na potrzeby rozliczeń z tytułu podatku VAT.

- 4.8. Sporządzenie sprawozdania finansowego za rok 2023.
- 4.9. Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych oraz analiz na potrzeby Zarządu oraz instytucji zewnętrznych.
- 4.10. Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS.
- 4.11. Monitorowanie stanu środków pieniężnych, sporządzanie zestawień płatności bieżących.
- 4.12. Współpraca z bankami, ewidencja otrzymanych wpłat.
- 4.13. Prowadzenie ewidencji środków trwałych, nakładów na istniejące środki trwałe, nakładów inwestycyjnych.
- 4.14. Ewidencja funduszy Spółdzielni.

#### **Ad 6. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 31.05.2023r. – 06.06.2024r.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

- 6.1. Sprawy eksploatacyjne:
  - zatwierdzenie „Planu kosztów eksploatacji osiedli PSM „Idealne Mieszkanie” na 2024 rok wraz z korektami,
  - zatwierdzenie stawek opłat na fundusz remontowy na rok 2024,
  - zatwierdzenie „Wykonania Planu Remontów w 2023 roku i Planu Funduszu Remontowego na rok 2024”.
- 6.2. Sprawy organizacyjne, ekonomiczno-finansowe i inne:
  - zatwierdzanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
  - wybór firmy PTE PROFIT Sp. z o.o. wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 250, do przeprowadzenia badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023r.,
  - bieżąca kontrola i ocena pracy Zarządu Spółdzielni,
  - opiniowanie projektów Uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2024r.

#### **Ad 7. SPRAWOZDANIE FINANSOWE PSM „IDEALNE MIESZKANIE” ZA ROK 2023**

Bilans i rachunek zysków i strat za 2023 rok przedstawiono na stronie 5 niniejszego zawiadomienia.

#### **Ad. 9. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSKU) SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2023.**

W związku z osiągnięciem przez Spółdzielnię zysku netto wykazanego w Sprawozdaniu finansowym PSM „Idealne Mieszkanie” za rok 2023, w kwocie: 36 655,09 zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć 09/100 złotych), Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, proponuje przeznaczyć go na Fundusz Zasobowy Spółdzielni.

#### **Ad.11. UDZIELENIE ABSOLUTORIUM CZŁONKOM ZARZĄDU:**

- Prezes - Halinie Adamowicz-Brejt za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
- Zastępcy Prezesa – Edmundowi Wciślikowi za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Na podstawie § 63 ust. 2 Statutu PSM „Idealne Mieszkanie” Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni udziela absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za okres sprawowania przez nich funkcji w Zarządzie.

#### **Ad. 12. WYBORY UZUPEŁNIAJĄCE DO RADY NADZORCZEJ**

Zgodnie z § 68 ust. 3 Statutu oraz w związku z upływem kadencji, ze składu Rady Nadzorczej ustępuje Pan Marcin Dudziec. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 1 Członka Rady Nadzorczej celem uzupełnienia jej składu do 5 osób.

# BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2023 r.

/ w tys.zł. /

wiersz	AKTYWA	Stan na dzień		wiersz	PASYWA	Stan na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
A	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31 823,00</b>	<b>33 956,00</b>	A	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>30 440,00</b>	<b>32 734,00</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał udziałowy	191,00	197,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31 823,00	33 956,00	II	Kapitał wkładów budowlanych i garaż	27 923,00	30 245,00
1	Środki trwałe	31 450,00	33 585,00	III	Kapitał zasobowy	2 289,00	2 247,00
2	Środki trwałe w budowie	373,00	371,00	IV	Zysk/strata netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
				V	Zysk/strata netto	37,00	45,00
B	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 604,00</b>	<b>2 584,00</b>	B	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOW</b>	<b>4 184,00</b>	<b>3 968,00</b>
I	Należności krótkoterminowe	248,00	240,00	I	Zobowiązania długoterminowe	76,00	89,00
II	Inwestycje krótkoterm.-środki pieniężne	2 340,00	2 324,00	II	Zobowiązania krótkoterminowe	3 773,00	3 552,00
III	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	16,00	20,00	1	Wobec pozostałych jednostek	1 695,00	1 549,00
				2	Fundusze specjalne	2 078,00	2 003,00
C	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ</b>	<b>197,00</b>	<b>162,00</b>	III	Rozliczenia międzyokresowe	335,00	327,00
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>34 624,00</b>	<b>36 702,00</b>		<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>34 624,00</b>	<b>36 702,00</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31.12.2023 r.

/ w tys.zł. /

wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień		wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022
A	<b>PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>10 183,00</b>	<b>8 451,00</b>	D	<b>POZOST PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>13,00</b>	<b>14,00</b>
I	Przychody netto z eksploatacji	10 179,00	8 448,00	E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	10,00	10,00
II	Przychody ze sprzed. materiałów	4,00	3,00				
B	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI</b>	<b>10 269,00</b>	<b>8 543,00</b>	F	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>71,00</b>	<b>55,00</b>
I	Amortyzacja	50,00	50,00	G	KOSZTY FINANSOWE	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	4 100,00	2 940,00	H	<b>WYNIK FINANSOWY BRUTTO OGÓLEM</b>	<b>-12,00</b>	<b>-33,00</b>
III	Usługi obce	1 829,00	1 670,00				
IV	Podatki i opłaty	951,00	943,00	I	PODATEK DOCHODOWY	37,00	14,00
V	Wynagrodzenia	1 381,00	1 415,00	J	WYNIK NA EKSPLOATACJI	-86,00	-92,00
VI	Ubezpieczenia społeczne	259,00	241,00	K	<b>WYNIK FINANSOWY NETTO - ZYSK</b>	<b>37,00</b>	<b>45,00</b>
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 691,00	1 279,00				
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8,00	5,00				
C	<b>WYNIK NA EKSPLOATACJI</b>	<b>-86,00</b>	<b>-92,00</b>				

GLÓWNA KSIĘGOWA

mgr. Malgorzata Kądziela

