



PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IDEALNE MIESZKANIE

02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 6
REGON: 000878688

tel. 22 625 69 79, 22 625 78 93

NIP : 525-000-99-21

KRS: 0000063561

e-mail : zarzad@psm-im.com.pl

www.psm-im.com.pl

IM / Z / 140 / 2025

Warszawa, 15.04.2025r.

Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie” uprzejmie informuje, że zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu, zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 03.06.2025r. (wtorek) o godz. 17.30 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 2024 roku.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie” z działalności za okres od 06.06.2024r. do 03.06.2025r.
7. Sprawozdanie finansowe PSM „Idealne Mieszkanie” za 2024r..
8. Rozliczenie wyniku finansowego (zysku) PSM „Idealne Mieszkanie” za 2024r.
9. Dyskusja oraz podjęcie uchwał w sprawach wymienionych w punktach 5, 6, 7 i 8.
10. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:
 - Prezes Zarządu - Halinie Adamowicz-Brejt - za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
 - Zastępcy Prezesa - Edmundowi Wciślikowi - za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
11. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
12. Zmiany w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Członków P.S.M. „Idealne Mieszkanie” – omówienie zmian, dyskusja, podjęcie uchwały.
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, natomiast pełne teksty 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 oraz w Administracji Północ przy ul. Obrońców Tobruku 27 od dnia **19 maja 2025 r.**

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art. 8³ 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,
Zarząd**

ZASTĘPCA PREZESA

mgr inż. Edmund Wciślik

PREZES

mgr inż. Halina Adamowicz-Brejt

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 (Członkowie).

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 03 czerwca 2025 r.

Ad. 5 . SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2024r.

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.
- 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 2024 wykonano prace finansowane z Funduszu Remontowego na 9 osiedlach na ogólną kwotę 1 289 254,91 zł.

Najistotniejsze prace wykonane na poszczególnych osiedlach:

Os. Rybaltów – wydatkowano 123 866,82 zł.

Remont balkonów (1 pion), wymiana zaworów podpionowych centralnego ogrzewania.

Os. Polnej Róży – wydatkowano 232 204,00 zł.

Kompleksowe wykonanie instalacji fotowoltaicznej, naprawa wind poza konserwacją.

Os. Łotewska – wydatkowano 4 231,84 zł.

Wymiana fragmentu skorodowanej instalacji wodnej przy wymienniku c.w.u., wymiana podłączeń instalacji gazu do kotłów.

Os. Nowodworska – wydatkowano 147 996,08 zł.

Budynek Nowodworska 14 – wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji, wymiana wentylatora wewnętrznego do kotła gazowego.

Budynek Nowodworska 22J - remont balkonów (1 pion), wymiana instalacji domofonowej, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji,

Os. Villardczyków 8 i 10 – wydatkowano 495 005,35 zł.

Remont balkonów (kontynuacja), wymiana bram garażowych A i B, malowanie drzwi do komory śmietnikowej (Vill. 10), naprawa wind poza konserwacją (kontynuacja przygotowania do resursu po 25 latach eksploatacji).

Os. Przybyszewskiego – wydatkowano 68 795,24 zł.

Renowacja okien na klatkach schodowych, odbudowa strefy cokołowej ścian garażu, wymiana naczyńa zbiorczego do instalacji centralnego ogrzewania.

Os. Kabacki Dukt 5 – wydatkowano 10 728,05 zł. (po uwzględnieniu otrzymanego odszkodowania za zalanie wind wydatki wynoszą – minus 51 376,79 zł)

Wykonanie instalacji fotowoltaicznej, naprawa instalacji wentylacyjnej (centrale).

Os. Kabacki Dukt 6 – wydatkowano 100 745,78 zł.

Remont klatek schodowych I i II, odnowienie elewacji na ścianie portierni, wjazdu do garażu i komory śmietnikowej, naprawa central wentylacyjnych (wymiana zużytych elementów).

Os. Obrońców Tobruku 27 – wydatkowano 167 786,59 zł.

Remont podestów wejściowych do klatek schodowych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, kompensacja mocy biernej w osiedlowej instalacji elektrycznej, naprawa bram garażowych i wind poza konserwacją.

4. Działalność ekonomiczno – finansowa

- 4.1. Prowadzenie pełnej księgowości Spółdzielni, bieżące księgowanie operacji gospodarczych.
- 4.2. Obsługa finansowo księgowa 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 2024.
- 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 06.06.2024r. – 03.06.2025r.

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

- 6.1. Sprawy eksploatacyjne:
 - Zatwierdzenie „Planu kosztów eksploatacji osiedli PSM „Idealne Mieszkanie” na 2025 rok.
 - Zatwierdzenie stawek opłat na fundusz remontowy na rok 2025.
 - Zatwierdzenie Planu Funduszu Remontowego na rok 2025 i Wykonania Planu Remontów w 2024r.
- 6.2. Sprawy organizacyjne, ekonomiczno-finansowe i inne:
 - Zatwierdzanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
 - Bieżąca kontrola i ocena pracy Zarządu Spółdzielni.
 - Opiniowanie projektów Uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2025r.

Ad 7. SPRAWOZDANIE FINANSOWE PSM „IDEALNE MIESZKANIE” ZA ROK 2024.

Bilans i rachunek zysków i strat za 2024 rok przedstawiono na stronie 5 niniejszego zawiadomienia.

Ad. 8. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSKU) SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2024.

W związku z osiągnięciem przez Spółdzielnię zysku netto wykazanego w Sprawozdaniu finansowym PSM „Idealne Mieszkanie” za rok 2024, w kwocie: **36 626,64 zł** (słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć 64/100 złotych), Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, proponuje przeznaczyć go na Fundusz Zasobowy Spółdzielni.

Ad.10. UDZIELENIE ABSOLUTORIUM CZŁONKOM ZARZĄDU:

- Prezes - Halinie Adamowicz-Brejt za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
- Zastępcy Prezesa – Edmundowi Wciślikowi za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

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. 11. WYBORY UZUPEŁNIAJĄCE DO RADY NADZORCZEJ.

Zgodnie z § 68 ust. 3 Statutu PSM „Idealne Mieszkanie” w związku z upływem kadencji, ze składu Rady Nadzorczej ustępuje Pani Agnieszka Kamińska i Pan Stefan Awietjan. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 2 Członków Rady Nadzorczej celem uzupełnienia jej składu do 5 osób.

Ad. 12. ZMIANY W REGULAMINIE OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW.

Zmiany dotyczą ograniczenia składu osobowego Prezydium i poszczególnych Komisji Walnego Zgromadzenia Członków :

- Prezydium - z 4 osób do 2 osób.
- Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wniosków i Uchwał i Komisji Wyborczej – z 3 osób do co najmniej 2 osób.

B I L A N S

sporządzony na dzień 31.12.2024 r.

/ w tys. zł. /

wiersz	AKTYWA	Stan na dzień		wiersz	PASywa	Stan na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
A	AKTYWA TRWAŁE	29 409,00	31 823,00	A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	28 296,00	30 440,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał udziałowy	186,00	191,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	29 409,00	31 823,00	II	Kapitał wkładów budowlanych i garaż	25 749,00	27 923,00
1	Środki trwałe	29 033,00	31 450,00	III	Kapitał zasobowy	2 324,00	2 289,00
2	Środki trwałe w budowie	376,00	373,00	IV	Zysk/strata netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
				V	Zysk/strata netto	37,00	37,00
B	AKTYWA OBROTOWE	3 558,00	2 604,00	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOW	4 804,00	4 184,00
I	Należności krótkoterminowe	269,00	248,00	I	Zobowiązania długoterminowe	54,00	76,00
II	Inwestycje krótkoterm.-środki pieniężne	3 239,00	2 340,00	II	Zobowiązania krótkoterminowe	4 133,00	3 773,00
III	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	50,00	16,00	1	Wobec pozostałych jednostek	1 663,00	1 695,00
				2	Fundusze specjalne	2 470,00	2 078,00
C	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ	133,00	197,00	III	Rozliczenia międzyokresowe	617,00	335,00
	AKTYWA RAZEM	33 100,00	34 624,00		PASywa RAZEM	33 100,00	34 624,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31.12.2024 r.

/ w tys.zł. /

wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień		wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
A	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	11 061,00	10 183,00	D	POZOST PRZYCHODY OPERACYJNE	12,00	13,00
I	Przychody netto z eksploatacji	11 059,00	10 179,00	E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	4,00	10,00
II	Przychody ze sprzed. materiałów	2,00	4,00				
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI	10 988,00	10 269,00	F	PRZYCHODY FINANSOWE	64,00	71,00
I	Amortyzacja	44,00	50,00	G	KOSZTY FINANSOWE	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	4 286,00	4 100,00	H	WYNIK FINANSOWY BRUTTO OGÓŁEM	145,00	-12,00
III	Usługi obce	2 380,00	1 829,00				
IV	Podatki i opłaty	901,00	951,00	I	PODATEK DOCHODOWY	35,00	37,00
V	Wynagrodzenia	1 329,00	1 381,00	J	WYNIK NA EKSPLOATACJI	73,00	-86,00
VI	Ubezpieczenia społeczne	254,00	259,00	K	WYNIK FINANSOWY NETTO - ZYSK	37,00	37,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 794,00	1 691,00				
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	8,00				
C	WYNIK NA EKSPLOATACJI	73,00	-86,00				

GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Małgorzata Kądziała