

MATERIAŁY NA WALNE ZGROMADZENIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

POJEZIERZE

w OLSZTYNIE

Kwiecień 2015

SPIS TREŚCI

1. PORZĄDEK OBRAD.....	3
2. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ.....	4
3. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU.....	6
4. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2014.....	10
5. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	15
6. PROTOKÓŁ Z OMÓWIENIA WYNIKÓW LUSTRACJI Z ZAKRESU DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.....	17
7. PROTOKÓŁ Z OMÓWIENIA WYNIKÓW PEŁNEJ LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2012 - 2014.....	21
8. PROJEKTY UCHWAŁ.....	23

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze w Olsztynie

17 - 25 kwietnia 2015 r.

1. Otwarcie i wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor.
2. Zapoznanie z porządkiem obrad.
3. Wybór Komisji: a) Mandatowej, b) Uchwał i Wniosków.
4. Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniach od 04.04.2014 r. – 12.04.2014 r. – podjęcie uchwały.
5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2014 r. – podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2014 r. – podjęcie uchwały.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 r. – podjęcie uchwały.
8. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2014 r. – podjęcie uchwał.
9. Kierunki działalności Spółdzielni – podjęcie uchwały.
10. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2014 r. – podjęcie uchwały.
11. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań – podjęcie uchwały.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zawarcia z MPEC umowy sprzedaży energii cieplnej, po zakończeniu produkcji ciepła przez Michelin Polska S.A.
13. Przedstawienie protokołu z omówienia wyników lustracji z zakresu działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.
14. Przedstawienie protokołu z omówienia wyników pełnej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za lata 2012 – 2014.
15. Dyskusja.
16. Przedłożenie uchwał i wniosków przedstawionych przez Komisję Uchwał i Wniosków – podjęcie uchwał.
17. Zakończenie obrad.

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć członkowie Spółdzielni tylko osobiście, po okazaniu dowodu tożsamości.

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze”*

SPRAWOZDANIE
Rady Nadzorczej SM „Pojezierze” w Olsztynie
z działalności za 2014 rok

W 2014 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Prezydium Rady

Olga Mokra – Przewodnicząca

Agnieszka Wróblewska – Zastępca

Jolanta Przeborowska – Sekretarz Rady , Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej
i Rozliczeń

Anna Skokowska – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Krzysztof Sekściński – Przewodniczący Komisji Technicznej

Członkowie Rady

Władysław Kałudziński

Ryszard Kamiński

Michał Morawski

Józef Nakonieczny

Elżbieta Nowowiejska

Krzysztof Rajewski

Wanda Olesińska

Barbara Maria Olszewska

Zbigniew Surowiec

Maria Żywicka

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza na 22 protokołowanych posiedzeniach podjęła 171 uchwał, w tym między innymi w sprawie:

1. Podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia w 2014 r.
2. Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 r.
3. Zatwierdzenia planu remontów na 2014 r. oraz jego korekty.
4. Zmiany regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej SM Pojezierze w Olsztynie.
5. Jednorazowej spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w latach 1991 – 1992 na budowę mieszkań z pomocą budżetu państwa.
6. Regulaminu najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie Spółdzielni.
7. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r.
8. Zasad rozliczania kosztów budowy i przenoszenia odrębnej własności w inwestycji przy ul. Piłsudskiego 52 w Olsztynie.
9. Wysokości odpisów na fundusz remontowy.
10. Wysokości opłaty zaliczkowej na remonty lokali użytkowych.
11. Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni.
12. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2015 r.
13. Wykreśleń i wykluczeń z rejestru członków Spółdzielni.

W ramach kontroli i sprawowanego nadzoru Rada Nadzorcza dokonywała okresowych analiz dotyczących:

1. Wykonania planu remontów za 2013 r. i za I kwartał 2014 r.
2. Realizacji działań windykacyjnych dotyczących lokali mieszkalnych i garaży za 2013 r. i za okres I – IX 2014 r.
3. Kosztów i przychodów oraz wyniku z działalności Spółdzielni za I półrocze i za okres I – IX 2014 r.
4. Planu remontów na lata 2015 – 2017.
5. Zadłużeń lokali użytkowych na umowę najmu, boksów motocyklowych, dzierżawy i reklamy oraz działań windykacyjnych w okresie I – IX 2014 r.

Ponadto Rada Nadzorcza przyjęła również informacje Zarządu o:

1. Zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej dla osób posiadających lokale mieszkalne a nie będących członkami Spółdzielni.
2. Rozliczeniu wody niezbilansowanej w budynkach mieszkalnych.
3. Działalności Domów Kultury AKCES i AGORA.
4. Opłatach za lokale na umowę najmu i za bezumowne korzystanie z lokali w Spółdzielni.
5. Zawieranych umowach na najem miejsc postojowych zgodnie z obowiązującym „Regulaminem najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie”.
6. Terminarzu i projekcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała prace związane z działalnością Spółdzielni i dokonywała okresowych ocen wykonania zadań. Rozpatrywała odwołania od decyzji Zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury, uczestniczyli w komisjach przetargowych oraz przeglądach zasobów Spółdzielni.

Opinia i raport biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 r. potwierdzają prawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni.

Przedstawione sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 r. zostało przyjęte i ocenione przez Radę Nadzorczą pozytywnie.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2014 r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

***Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze
w Olsztynie***

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze w Olsztynie
z działalności w roku obrotowym 2014

(o którym mowa w art.49 i 69 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości)

1. Informacja o stanie majątkowym i finansowym spółdzielni

Spółdzielnia w 2014 roku zachowała stan majątku na poziomie dotychczasowym. Oddano do użytku nowy budynek mieszkalno-usługowy przy Al. Piłsudskiego 52.

Spółdzielnia nadal zachowała bardzo stabilną pozycję w zakresie finansowania działalności, wskaźnik płynności bieżący wzrósł z 2,08 do 3,24 jego poziom powrócił do wielkości przekraczającej 3 i nadal jest bardzo dobry, po przejściowym spadku w roku 2013, co było związane z realizacją w 2013 r. programów współfinansowanych przez Unię Europejską. Poziom wskaźnika płynności finansowej pozwala na prowadzenie stabilnej działalności spółdzielni.

Struktura przychodów spółdzielni kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	kwota zł	struktura %
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	16 663 841,28	30,17
Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa	176 751,73	0,32
Usługi komunalne	21 783 338,81	39,43
Działalność gospodarcza (komercyjna)	7 413 421,68	13,42
Przychody finansowe	389 384,55	0,70
Pozostałe przychody operacyjne	2 502 442,49	4,53
Sprzedaż wewnętrzna	3 703 218,77	6,70
Inne przychody	2 611 121,76	4,73
Razem	55 243 521,07	100,00

Podstawowa działalność spółdzielni związana z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych członków i innych posiadaczy mieszkań realizowana jest bezwynikowo i jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych. Szczególne znaczenie dla członków spółdzielni ma działalność gospodarcza. Zysk z tej działalności pozwala na zmniejszenie opłat za eksploatację mieszkań. Zysk na działalności komercyjnej utrzymał się na wysokim poziomie. Wskaźnik rentowności netto (zysk netto/przychody opodatkowane) wyniósł 22 % kwota zysku netto wyniosła **2 855 481,31 zł** wobec **3 128 674,43 zł** w roku 2013.

2. Zdarzenia w roku 2014, które istotnie wpłynęły na sytuację finansową spółdzielni:

- Ostateczne rozliczenie finansowe udziału spółdzielni w unijnych programach , rewitalizacji i informatyzacji. Spółdzielnia Pojezierze w 2013 r. w celu sfinansowania udziału własnego zaciągnęła kredyt bankowy, kwota kredytu na dzień 01-01-2014 r. wynosiła 4 566 256,45 zł. Dobra sytuacja finansowa spółdzielni pozwoliła na jego całkowitą, przedterminową spłatę w sierpniu 2014 r.

**EFEKTY FINANSOWE ZREALIZOWANYCH W LATACH 2011 – 2013
PROJEKTÓW UNIJNYCH**

Lp.	Nazwa projektu	Ilość umów	Wartość podpisanych umów [zł]	Uzyskane dofinansowanie	
				[zł]	[%]
1	Humanizacja	80	39 125 412	18 132 023	46,3
2	Rewitalizacja	22	16 025 090	4 904 591	30,6
3	Informatyzacja	8	5 151 770	1 696 666	32,9
RAZEM		110	60 302 272	24 733 279	41,0

- W roku 2014 spółdzielnia nadal odczuwała negatywne skutki finansowe likwidacji od lipca 2013 r. sekcji zajmującej się odbiorem odpadów komunalnych z własnych zasobów mieszkaniowych.
- W celu przeciwstawienia się niekorzystnym dla ekonomiki spółdzielni tendencjom podjęto szereg działań oszczędnościowych. Ze względu na usługowy charakter działalności spółdzielni znaczący wpływ na wysokość kosztów stanowią wynagrodzenia. W wyniku racjonalizacji zatrudnienia nastąpił spadek liczby zatrudnionych o 6 %. Podjęto różnorodne działania w celu lepszego wykorzystania posiadanych zasobów, zwłaszcza zasobów ludzkich.
- Pogarszająca się sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych w Olsztynie. Jest to wynikiem dużego przyrostu powierzchni w nowych obiektach, w tym galerii handlowych i nowoczesnych biurowców. Obiekty komercyjne SM Pojezierze znajdują najemców tylko za stosunkowo niskie stawki. Przychody z najmu i dzierżawy w 2014 r. w stosunku do 2013 r. spadły o 96 922 zł. Jednak dzięki racjonalizacji kosztów dochód z tej działalności wzrósł o 177 908 zł.

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni w 2014 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły.

4. Prognoza dotycząca przyszłej sytuacji finansowej, planowanych wielkościach i wartościach sprzedaży.

- Nadal oddziaływać na sytuację finansową spółdzielni będą zjawiska ekonomiczne omówione wyżej (zakończenie programów unijnych, brak wpływów z dzierżawy sieci światłowodowej, stagnacja na rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych).
- Pozytywnie na sytuację finansową spółdzielni oddziałuje fakt dużej liczby płatników (około jedenastu tysięcy użytkowników lokali mieszkalnych i kilkuset najemców lokali użytkowych). Powoduje to radykalne zmniejszenie ryzyka utraty płynności finansowej spółdzielni. Również znaczne zmniejszenie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w ostatnich latach (z poziomu ok. 6 mln zł do 4 mln zł) jest zjawiskiem pozytywnym.
- Zysk z działalności gospodarczej w 2015 roku może osiągnąć poziom 1,8 mln zł, co w stosunku do przychodów z działalności komercyjnej nadal pozwala na osiągnięcie wysokiego wskaźnika rentowności w granicach 15 do 20 %.

- W związku z powyższymi niekorzystnymi czynnikami konieczne będą dalsze działania oszczędnościowe i zwiększenie efektywności wykorzystania posiadanych zasobów ludzkich i materialnych. Procesy te zapoczątkowane zostały w 2014 r. co przyniosło wymierne rezultaty.
- Czynnikiem sprzyjającym sprawnemu wykonaniu zadań stojących przed spółdzielnią jest doświadczona kadra.
- W 2015 roku najprawdopodobniej nie należy spodziewać się uruchomienia unijnych programów z perspektywy finansowej lat 2014 - 2020. Przedstawiciele naszej spółdzielni powinni jednak czynnie uczestniczyć w pracach programowych projektów unijnych realizowanych przez samorząd województwa i miasta Olsztyna w celu zabezpieczenia interesów spółdzielni mieszkaniowych.
- W styczniu 2014 r. w związku z wyodrębnieniem własności ostatniego lokalu w nieruchomości Białostocka 2, z mocy ustawy powstała wspólnota mieszkaniowa. Nieruchomość straciła związek gospodarczy ze spółdzielnią. Brak tej nieruchomości z racji jej wielkości (16 mieszkań) nie wpłynie znacząco na ekonomię spółdzielni.
- W 2015 r. planujemy podjęcie działań w celu rozszerzenia naszej oferty usług o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi (zwłaszcza dotyczy to wspólnot usytuowanych na naszych osiedlach). W sejmie nadal trwają prace legislacyjne nad projektami ustaw spółdzielczych, z których część przewiduje wprost zastąpienie spółdzielni mieszkaniowych przez wspólnoty mieszkaniowe. Procesowi legislacyjnemu towarzyszą publikacje medialne przedstawiające nieprawdziwy, niekorzystny obraz spółdzielczości. Projekty legislacyjne stanowią znaczące zagrożenie dla działalności spółdzielni.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

- W 2013 roku spółdzielnia wdrożyła innowacyjny system zdalnego pomiaru i odczytu oraz automatycznego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej. Wymierne efekty funkcjonowania nowego systemu odnotowaliśmy w roku 2014. Wymiana wszystkich liczników wody spowodowała zmniejszenie wskaźnika wody niezbilansowanej z 9,9 % w 2010 roku do 1,1 % w 2014 r.
- Wymiana w latach poprzednich ponad 70 % starych zdekapitalizowanych dźwigów osobowych na nowe dźwigi z innowacyjną technologią napędu pasowego, przyczyniła się do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej w granicach od 25 do 30 %.
- W 2014 roku wymieniono w pozostałych 50 % klatek schodowych kasety domofonowe na nowe, przystosowane do obsługi przez osoby niewidome (opis pismem Braille'a), uruchamiane kodem cyfrowym lub poprzez wbudowany kontroler identyfikatorów zbliżeniowych RFID.

6. Najważniejsze wskaźniki finansowe

LP	Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.
1	wskaźnik płynności bieżący (majątek obrotowy/zobowiązania bieżące)	2,08	3,24
2	ogólny stopień wypłacalności (majątek obrotowy/kapitał obcy)	0,55	0,57
3	wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania/suma aktywów)	0,17	0,15
4	wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania/kapitał własny)	0,21	0,18
5	złota reguła bilansowa (kapitał własny + zobow. długotermin./aktywa trwałe - długotermin. rozl. m-okresowe)	109,12%	108,92%

W/w wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację finansową spółdzielni, również na tle powszechnie uznawanych za optymalne standardów ekonomicznych.

7. Spółdzielnia nie nabywała ani nie sprzedawała udziałów i akcji.

8. Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani samodzielnych zakładów.

9. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej z wykorzystaniem instrumentów finansowych.

10. W zakresie ładu korporacyjnego w spółdzielni aktywnie działa Rada Nadzorcza bieżąco nadzorując i kontrolując prace zarządu spółdzielni. Walne Zgromadzenie jako najwyższa władza spółdzielni corocznie zatwierdza podstawowe dokumenty (sprawozdanie finansowe, sprawozdania zarządu i rady nadzorczej). Uchwala kierunki działalności i głosuje nad udzieleniem absolutorium członkom zarządu. W ramach polityki informacyjnej spółdzielnia wydaje biuletyn „Echo Pojezierza” i zamieszcza szereg informacji o działalności spółdzielni na własnym portalu internetowym.

Osiągnięte sukcesy sytuują Spółdzielnię Mieszkaniową Pojezierze w Olsztynie w czołówce spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Potwierdzają to liczne wyróżnienia w rankingach ogólnopolskich (Gazeta biznesu, Plebiscyt „Ale się zmieniło” – na najlepszy projekt rewitalizacji, przeprowadzony przez TVP, „Budowa Roku 2013” – za budynki przy ul. Kołobrzeskiej 7a - pierwsze miejsce i Piłsudskiego 52 - trzecie miejsce).

Zarząd ocenia, że spółdzielnia w 2015 roku będzie funkcjonować bez większych zagrożeń wypełniając właściwie obowiązki wobec członków i innych właścicieli lokali.

Olsztyn 27-02-2015 r.

*Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański
Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor
Z-ca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz*

SPRAWOZDANIE finansowe za 2014 rok

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Bilans | (tabela nr 1 w załączeniu), |
| 2. Rachunek zysków i strat | (tabela nr 2 w załączeniu), |
| 3. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym | (tabela nr 3 w załączeniu), |
| 4. Rachunek przepływów pieniężnych | (tabela nr 4 w załączeniu), |
| 5. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawarte w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok. | |

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok zostało zbadane przez Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3207 – wybrany przez Radę Nadzorczą SM Pojezierze w Olsztynie uchwałą nr115/16/2014 z dnia 29.10.2014 r., którego opinię przedstawiamy w załączeniu.

Opracowała Jolanta Maśnicka

Tabela nr 2 (w złotych)

Nazwa i adres jednostki Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Olsztynie 10-444 Olsztyn, ul. Kofobrzezka 13	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES OD DNIA 01.01.2014 R. DO DNIA 31.12.2014 R. WARIANT PORÓWNAWCZY	
	Treść	Rok poprzedni Stan na 31.12.2013 r.
1	2	3
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	58.439.421,63	53.949.449,45
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	50.892.223,18	48.262.751,08
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia; zmniejszenie - wartość ujemna)	2.397.295,35	1.980.772,79
III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	5.146.729,06	3.703.218,77
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	3.174,04	2.706,81
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	57.133.181,88	52.415.632,62
I. Amortyzacja	2.098.503,18	2.293.787,18
II. Zużycie materiałów i energii	17.833.532,53	17.022.707,09
III. Usługi obce	10.167.285,70	5.990.275,97
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3.327.915,74	4.459.089,92
* podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	11.663.460,57	10.969.242,86
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.543.015,17	2.314.501,83
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9.496.294,53	9.363.379,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3.174,46	2.648,75
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A - B)	1.306.239,75	1.533.816,83
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2.313.376,91	2.189.147,95
I. Zysk ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	1.279.686,43	789.826,90
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	1.033.690,48	1.399.321,05
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	461.396,21	586.254,29
I. Strata ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowanych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	461.396,21	586.254,29
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	3.158.220,45	3.136.710,49
G. PRZYCHODY FINANSOWE	597.037,27	389.384,55
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	597.037,27	389.384,55
* od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	131.788,29	149.689,73
I. Odsetki, w tym:	131.788,29	149.689,73
* dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	3.623.469,43	3.376.405,31
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I. - J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne		
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I +/- J)	3.623.469,43	3.376.405,31
L. PODATEK DOCHODOWY	494.795,00	520.924,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA, STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	3.128.674,43	2.855.481,31

Olsztyn, dnia 27.02.2015 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Krzysztof Pawelski - podpis nieczytelny

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Pozycja	Wyszczególnienie	(w złotych)	
		Okres	
		Poprzedni stan na 31.12.2013 r.	Bieżący stan na 31.12.2014 r.
1	2	3	4
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	165.428.661,06	159.439.198,90
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I. A	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	165.428.661,06	159.439.198,90
	1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	95.651.612,31	92.990.946,65
	1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2.660.665,66	-4.733.814,43
	a) zwiększenie	12.570.296,86	1.201.260,57
	* wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, udziały, umorzenie	12.570.296,86	1.201.260,57
	b) zmniejszenia	15.230.962,52	5.935.075,00
	* wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, udziały, umorzenie	15.230.962,52	5.935.075,00
	1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	92.990.946,65	88.257.132,22
	2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
	2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
	3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
	4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	66.050.650,44	63.318.087,19
	4.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-2.732.563,25	-332.177,17
	a) zwiększenie	354.161,72	1.262.553,85
	* fundusz zasobowy	167.995,82	1.106.120,13
	* z podziału zysku (ustawowo)	186.165,90	156.433,72
	* z podziału zysku (ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	3.086.724,97	1.594.731,02
	* fundusz zasobowy, umorzenie	3.086.724,97	1.594.731,02
	4.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	63.318.087,19	62.985.910,02
	5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu (fundusz z aktualizacji środków trwałych nie będących zasobami mieszkaniowymi)	3.080,27	1.490,63
	5.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-1.589,64	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (likwidacja środków trwałych)	1.589,64	
	* likwidacja środków trwałych	0,00	0,00
	5.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1.490,63	1.490,63
	6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
	6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	6.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
	7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3.723.318,04	
	7.1 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3.723.318,04	3.128.674,43
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3.723.318,04	3.128.674,43
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	* podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (podział nadwyżki bilansowej)	3.723.318,04	3.128.674,43
	7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	* korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie	0,00	0,00
	* przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	b) zmniejszenia	0,00	0,00
	7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	8. Wynik netto	3.128.674,43	2.855.481,31
	a) zysk netto	3.128.674,43	2.855.481,31
	b) strata netto	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	159.439.198,90	154.100.014,18
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	159.439.198,90	154.100.014,18

Olsztyn, dnia 27.02.2015 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Krzysztof Pawelski - podpis nieczytelny

Tabela nr 4 (w złotych)

Nazwa i adres jednostki Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Olsztynie 10-444 Olsztyn, ul. Kołobrzaska 13	RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (Metoda pośrednia) za okres od dnia: 01.01.2014r. do dnia: 31.12.2014r.	
	Stan na 31.12.2013 r.	Stan na 31.12.2014 r.
	2	3
Wyszczególnienie 1		
A. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	3.128.674,43	2.855.481,31
II. Korekty razem	-15.805.240,59	1.740.633,40
1. Amortyzacja	2.098.503,18	2.293.787,18
2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8.565,19	108.455,39
4. Zysk / Strata z działalności inwestycyjnej	-1.262.417,07	-789.657,18
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	19.669,81	-3.546,43
7. Zmiana stanu należności	1.813.746,45	1.850.347,90
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	-7.565.774,67	-4.425.556,76
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-10.917.533,48	2.706.803,30
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-12.676.566,16	4.596.114,71
B. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	8.370.146,81	1.388.933,92
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1.690.150,73	1.103.121,44
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
* spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
* odsetki	0,00	0,00
* inne wpływy z aktywów	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	6.679.996,08	285.812,48
II. Wydatki	-9.136.322,96	-869.292,90
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-9.136.322,96	-869.292,90
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
* nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
* udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-766.176,15	519.641,02
C. PRZEPIŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	4.613.626,89	118.732,24
1. Faktycznie dokonane wpłaty na koncie Funduszy	47.370,44	118.732,24
2. Kredyty i pożyczki	4.566.256,45	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	8.565,19	-4.457.801,06
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłata kredytów i pożyczek	0,00	-4.566.256,45
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	8.565,19	108.455,39
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4.605.061,70	-4.339.068,82
D. PRZEPIŹYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. +/- B.III. +/- C.III.)	-8.837.680,61	776.686,91
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	-8.837.680,61	776.686,91
* zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	17.882.436,60	9.044.755,99
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM:	9.044.755,99	9.821.442,90
* o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olsztyn, dnia 27.02.2015 r.

Podpisano:

1. Prezes Zarządu dr inż. Wiesław Barański - podpis nieczytelny
2. Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji mgr Roman Chodor - podpis nieczytelny
3. Zastępca Prezesa ds. Technicznych inż. Andrzej Mróz - podpis nieczytelny
4. Główny Księgowy Pełnomocnik Zarządu mgr inż. Hanna Podgórska - podpis nieczytelny

Zweryfikowano: Krzysztof Pawelski - podpis nieczytelny

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., na które składa się:

- (a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- (b) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 182.149.486,65 zł,
- (c) rachunek zysków i strat za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. wykazujący zysk netto w kwocie 2.855.481,31 zł,
- (d) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 5.339.184,72 zł,
- (e) rachunek przepływów pieniężnych za okres obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 776.686,91 zł,
- (f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 11 marca 2013 r., poz. 330 z późn. zmianami) zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz, czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych, stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- (a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- (c) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.;
- (b) sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- (c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Gdańsk, dnia 16 marca 2015 r.

podpis nieczytelny

Krzysztof Pawelski
Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10942

podpis nieczytelny

Biuro Biegłego Rewidenta
Krzysztof Pawelski
80-381 Gdańsk, ul. Słowiańska 31/12
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3207

Protokół

z omówienia wyników lustracji częściowej (inwestycja) podczas posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

W posiedzeniu, któremu przewodniczyła Pani Olga Mokry, uczestniczyło 20 osób wg załączonej listy obecności.

Lustrator omawiając wyniki lustracji pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni podkreślając w szczególności:

- należyte przygotowanie organizacyjne i kadrowe oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami inwestycyjnymi. Należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową zadania inwestycyjnego przy ul. Piłsudskiego 52, która umożliwiła identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych na tym zadaniu,
- przestrzeganie podstaw prawnych i organizacyjnych, które zabezpieczyły należyłą realizację zadania inwestycyjnego, bowiem z zachowaniem wymogów ustawy Prawo budowlane oraz regulaminów wewnętrznych normujących działalność inwestycyjną, przed przystąpieniem do budowy po kosztach własnych budynku mieszkalno-usługowego z miejscami garażowymi, zebrano komplet wymaganych prawem dokumentów warunkujących budowę. W szczególności posiadano: wewnętrzne uregulowania ujęte w regulaminie normującym działalność inwestycyjną, zasady rozliczania środków trwałych w budowie, zasady organizacyjno-finansowe prowadzenia inwestycji wraz z rozliczaniem jej kosztów oraz zasady określające wybór wykonawców tak na etapie przygotowania jak i realizacji inwestycji. Uregulowania te w pełni wyczerpywały wymogi cytowanej ustawy, w szczególności w odniesieniu do: praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego, postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, budowy i oddania do użytku obiektu budowlanego oraz jego utrzymania, a także trybu rozliczeń z nabywcami lokali mieszkalnych. Z zachowaniem przyjętych w umowie z wykonawcą terminach o roboty budowlane z dniem 20 grudnia 2013 roku przyjęto od wykonawcy do użytku lokale mieszkalne z częścią garażową, a 31 marca 2014 roku lokale użytkowe, dla których Spółdzielnia odpowiednio 03 grudnia 2013 roku oraz 14 marca 2014 roku uzyskała pozwolenie od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie. Podkreślenia wymaga fakt należytego zabezpieczenia w umowie z wykonawcą interesu

Anna



Spółdzielni, bowiem w przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania inwestycji zapewniono sobie wyegzekwowanie kar wraz z prawem odstąpienia od umowy w przypadku opóźnień w realizacji o 30 dni lub przerw w stosunku do harmonogramu prac. Określono także tryb usuwania usterek ujawnionych po odbiorze inwestycji oraz przewidziano sankcje pieniężne w przypadku stwierdzenia niezasadnej zwłoki w ich usuwaniu. Za budynek zgodnie z umową wypłacono wykonawcy 7,2 mln zł brutto.

Podjęcie zadania inwestycyjnego poprzedzono analizą potrzeb mieszkaniowych, w której uwzględniono w szczególności liczbę członków nieposiadających lokali mieszkalnych oraz duże zainteresowanie nabyciem nowych lokali w zasobach Spółdzielni jej członków chcących poprawić swoje warunki bytowania. Po uzyskaniu dokumentacji projektowej ogłoszono w prasie lokalnej i na własnej stronie internetowej nabór osób chętnych do nabycia odrębnej własności łącznie 22 lokali z miejscami garażowymi w planowanej do realizacji inwestycji. Wyboru członków uprawnionych do nabycia lokali dokonano na podstawie złożonych ofert z uwzględnieniem kolejności ich wpływu. Po zawarciu umów w pełni zrealizowano ówczesne potrzeby członków na mieszkania.

Należycie wywiązano się z wymogów określonych w ustawie Prawo budowlane i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uzyskanie wymaganych decyzji określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak i warunki z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej opisanej inwestycji. Zachowano także etapowość opracowywania dokumentacji opracowując najpierw koncepcje budowy budynku, a następnie dokumentację projektową z wymaganym projektem technicznym oraz kosztorysem inwestorskim. Projektant nadał dokumentacji klauzulę jej kompletności i potwierdził zgodność jej zakresu rzeczowego z umową opracowanego projektu budowlanego. Wymienione w dokumentacji technicznej pozycje w pełni wyczerpywały wymogi wynikające z art. 33 i 34 ustawy Prawo budowlane oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Koszty (łącznie 117 tys. zł) opracowania dokumentacji ponieśli właściciele lokali. Prezydent Olsztyna w wydanej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany udzielił pozwolenia na budowę oraz nałożył na Spółdzielnię obowiązek uzyskania zezwolenia na użytkowanie budynku. Po uprawomocnieniu się decyzji powiadomiono Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o terminie rozpoczęcia inwestycji oraz o ustanowieniu kierownika budowy i inspektorów nadzoru spełniając tym samym wymóg wynikający z art. 41 ustawy Prawo budowlane.



Przed wyborem wykonawcy robót inwestycyjnych opracowano wymaganą prawem dokumentację przetargową. Podczas przetargu na wykonanie inwestycji wynegocjowano kwotę o 3 mln zł niższą od 10,1 mln zł brutto ujętej w kosztorysie inwestorskim. Zgodnie z załącznikiem do umowy na realizację inwestycji, który stanowił jej harmonogram rzeczowo-finansowy, dokonywano płatności na podstawie faktur, po uprzednim protokolarnym odbiorze częściowym robót. W umowie z wykonawcą zadbano o interes Spółdzielni poprzez zabezpieczenie w formie gwarancji ubezpieczeniowej inwestycji na wypadek nienależytego jej wykonania. Uzyskana od wykonawcy gwarancja, jakości robót opiewała na 10 lat i dotyczyła usunięcia ujawnionych w tym okresie usterek lub wadliwych elementów. Od wykonawcy inwestycji przed odbiorem końcowym otrzymano karty gwarancyjne na poszczególne elementy budynku. Wykonawcy inwestycji za wykonanie zadania zgodnie z umową wypłacono 7,2 mln zł brutto, na podstawie dołączonych do każdej faktury protokołów odbioru podpisanych przez inspektorów nadzoru i kierownika budowy. W protokołach potwierdzono, że wartość elementów robót była zgodna z harmonogramem rzeczowo-finansowym. Podkreślić należy, że kwoty wypłaconych wynagrodzeń wobec ustalonych w umowie były sobie równe, a sposób opisu faktur umożliwiał wyodrębnienie kosztów infrastruktury oraz kosztów budowy lokali mieszkalnych i usługowych. Stan ten potwierdzono podczas porównania 10 z łącznie 19 faktur wystawionych z częściowego i końcowego rozliczenia robót budowlanych i protokołów z ich odbioru, gdzie stwierdzono także zgodność zapisów w dzienniku budowy z faktycznym zaawansowaniem robót.

Inspektorzy nadzoru inwestorskiego (*obsługa pełna*), posiadali wymagane kwalifikacje i uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie oraz należycie wywiązywali się z przypisanych im prawem obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane. Podczas trwania budowy inspektorzy w dzienniku budowy dokonali w zakresie technicznym łącznie 98 wpisów zalecających jak i potwierdzających wykonanie wszystkich robót zanikowych. Brali udział przy próbach sprawności instalacji elektrycznych i sanitarnych, uczestniczyli w odbiorach częściowych i końcowym.

Z zachowaniem wymogów & 90 statutu inwestycję finansowano z wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych i środków własnych Spółdzielni, które zgodnie z stosownymi decyzjami Zarządu wykorzystywano w okresach przejściowych na sfinansowanie kosztów dokumentacji projektowych i prac wstępnych. Udział środków własnych (łącznie 0,5 mln zł) stanowił po 6% w poniesionych nakładach na inwestycję (8,3 mln zł brutto) i nie miał wpływu na stan finansowy Spółdzielni,

Ummi

a ich odzyskanie nastąpiło z chwilą wniesienia wpłat przez nabywców lokali. Porównanie w skali miesięcznej kont księgowych kosztów opisanej inwestycji i wniesionych wkładów budowlanych wykazało, że terminy wpływu wkładów zapewniały bieżącą realizację faktur wystawianych przez wykonawców robót. W umowach z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych i usługowych należycie zabezpieczono interes własny uwzględniając w pełni wymogi art.10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Inwestycję rozliczono-zgodnie z obowiązującymi w regulaminie zasadami rozliczania środków trwałych w budowie-dwuetapowo, tj. wstępnie i ostatecznie (stan na 19 stycznia 2015 roku), kiedy to przyjęty w rozliczeniu ostateczny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniósł 3 888,05 zł i był o 563,96 zł niższy od kosztu (4 452,01 zł) przyjętego wstępnie, a lokalu usługowego (3 832,37 zł) wyższy o 430,24 zł od kosztu (3 402,13 zł) przyjętego wstępnie, z uwagi na wykonanie na wniosek nabywcy szeregu robót dodatkowych i zamiennych, a także obciążenia kosztami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki Nr 104-68/30. Analiza przyjętych w regulaminie i Zakładowym Planie Kont rodzajowych kosztów bezpośrednich i pośrednich poniesionych na realizację inwestycji potwierdziła ich prawidłowy podział, bowiem do kosztów bezpośrednich zaliczono w szczególności koszt zadania ujęty w umowie z wykonawcą oraz koszty: opracowania dokumentacji projektowej, przyłączy sieci: ciepłej, elektrycznej, kanalizacyjnej i wodociągowej, a do kosztów pośrednich: nadzór inwestorski i autorski oraz obsługi inwestycyjnej. Oddzielny rodzaj stanowiły koszty gruntu, na którym posadowiono budynek.

Z zachowaniem obowiązującego trybu dokonano przejęcia budynku do eksploatacji. Prawidłowość odbioru budynku od wykonawcy potwierdzał protokół powołanej przez Zarząd komisji, w którym zawarte dane dotyczyły w szczególności: przekazanej dokumentacji, protokołów z badań instalacji w budynku oraz certyfikatów i aprobat technicznych na wbudowane materiały oraz ustalenia zakresu rzeczowego zgodnie z danymi z umowy o wykonanie zadania.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny ocenia wszelkie działania Spółdzielni związane z prowadzeniem opisanej szczegółowo w protokole lustracji inwestycji, jako zgodne z prawem, regułami i sztuką budowlaną nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania jakichkolwiek wniosków polustracyjnych w tym zakresie.

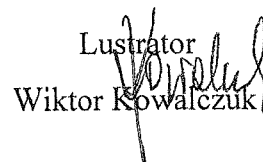
Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Olga Mokra



Lustrator

Wiktor Kowalczyk



Protokół

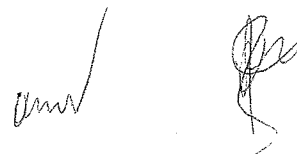
z omówienia wyników lustracji pełnej podczas posiedzenia

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

W posiedzeniu, poza przewodniczącą Rady Nadzorczej Spółdzielni Panią Olgą Mokry, która przewodniczyła posiedzeniu, uczestniczyło ¹⁰ osób wg załączonej listy obecności.

Lustrator omawiając wyniki lustracji pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni podkreślając w szczególności:

- należyte przygotowanie organizacyjne i kadrowe oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, gospodarką remontową i transportem,
- przestrzeganie postanowień statutu odnośnie przedmiotu i terenu działania Spółdzielni zarządzającej nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz nieruchomościami jej członków i wspólnotami,
- przestrzeganie, przyjętego w strukturze organizacyjnej, poziomu średniorocznego zatrudnienia,
- z zachowaniem obowiązującego regulaminu pracy prowadzono i przechowywano akta osobowe pracowników, które potwierdzały m. in. zasadność powierzenia poszczególnym pracownikom zajmowanych przez nich stanowisk pracy,
- przestrzeganie wymogów wynikających z przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: urlopów wypoczynkowych, postępowania podczas przyjmowania do pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz o ochronie danych osobowych,
- należytą organizację funkcjonowania kontroli wewnętrznej polegającą na przypisaniu członkom Zarządu i księgowej w zakresach ich obowiązków, zadań z działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia,
- należyte prowadzenie zagadnień członkowsko-mieszkaniowych,
- przestrzeganie wymogów dotyczących gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
- należyte dokumentowanie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych oraz właściwa ich kwalifikacja do remontu, którego rozmiar limitował własny fundusz remontowy,
- zadbanie o pełne pokrycie własnych potrzeb transportowych posiadanymi środkami lokomocji, którego koszty eksploatacji utrzymywały się na poziomie nieprzekraczającym zakładanych,
- należytą dbałość Zarządu o interes Spółdzielni poprzez stosowne zapisy w umowach z wykonawcami zadań remontowych,



- rzetelne prowadzenie ewidencji księgowej, umożliwiającej identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego,
- należyte ewidencjonowanie operacji gospodarczych poprzez dostosowanie ksiąg rachunkowych do specyfiki branżowej i prowadzenie ich z podziałem kosztów na poszczególne rodzaje działalności, co warunkowało rzetelne ustalanie podstawy opodatkowania oraz rozliczeń podatkowych i poprawne sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych. Ponadto potwierdzona skuteczność kontroli wewnętrznej zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach rocznych sprawozdań finansowych,
- przestrzeganie złotej reguły bilansowej, poprzez finansowanie majątku trwałego głównie kapitałem własnym,
- przestrzeganie obowiązującego trybu podczas przeprowadzania inwentaryzacji obejmującą wszystkie składniki aktywów i pasywów z zachowaniem częstotliwości określonej w ustawie o rachunkowości,
- przestrzeganie przez Radę Nadzorczą i Zarząd wymogów statutu oraz wyczerpywanie w tematyce posiedzeń spraw podlegających wyłącznemu rozpatrywaniu przez te organy,
- przedkładanie przez Zarząd na posiedzenia Rady kompletnych i rzetelnie sporządzonych materiałów,
- dbałość o legalność i zasadność podejmowanych przez Radę i Zarząd uchwał wraz z terminową i merytoryczną ich realizacją,
- znaczący postęp w windykacji zaległych opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże. Dalszy postęp w tym zakresie uzależniony jest od skuteczności komorniczej.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia wszelkie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanych szczegółowo w protokole lustracji zagadnień nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie. Na tym zakończono prezentację ustaleń lustracji.

01.07.2015, 2015.04.01.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Olga Mokry



Lustrator
Wiktor Kowalczyk



Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniach 04.04.2014 r. – 12.04.2014 r.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, uchwałą niniejszą przyjmuje protokół z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniach 04.04.2014 r. do 12.04.2014 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. a Statutu, zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2014 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 3 lit. c Statutu, zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z działalności Spółdzielni za 2014 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie działając na podstawie art.38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §26 pkt 3 lit. b Statutu, zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 182 149 486,65 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zmianę stanu produktów w wysokości 1 980 772,79 zł oraz zysk netto w kwocie 2 855 481,31 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 5 339 184,72 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 776 686,91 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2014 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Panu Wiesławowi Barańskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2014 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Panu Romanowi Chodor.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie za 2014 rok.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 4 Statutu, udziela absolutorium za 2014 rok, członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie Panu Andrzejowi Mróz.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 1 Statutu, uchwala kierunki działalności Spółdzielni na 2015 rok i lata następne, w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Kierunki działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie w roku 2015 i latach następnych

Lp.	Zadania	Sposób finansowania	Czas realizacji
1	2	3	4
1	Przebudowa nieruchomości Spółdzielni, w tym dostosowanie do dostępu dla osób niepełnosprawnych, przebudowa ciągów komunikacyjnych oraz budowa nowych miejsc postojowych	Fundusz remontowy	2015 i lata następne
		Kredyt	
2	Racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami	Fundusz zasobowy	2015 i lata następne
		Kredyt	
		Środki własne przyszłych nabywców	
3	Budowa parkingów i miejsc postojowych na terenach przyległych do zasobów Spółdzielni, stanowiących własność Gminy Olsztyn	Fundusz zasobowy	2015 i lata następne
4	Dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do wymogów obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej	Fundusz remontowy	2015 i lata następne
5	Prowadzenie działań mających na celu poprawę warunków sanitarnych w wieżowcach – likwidacja lub remont zsypów i komór zsypowych	Fundusz remontowy	2015 i lata następne
		Kredyt	
6	Remonty klatek schodowych, piwnic, wymiana dźwigów, pionów wod.-kan., likwidacja piecyków gazowych, itp. w budynkach, które nie wzięły udziału w projektach unijnych.	Fundusz remontowy	2015 i lata następne
7	Udział w programach unijnych w celu pozyskania dofinansowania na wykonanie prac remontowych i inwestycyjnych w zasobach Spółdzielni	Fundusz remontowy	2015 i lata następne
		Fundusz zasobowy	
		Kredyt	

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2014 r.

§1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt. 6 Statutu uchwała, co następuje:

§2

1. Nadwyżkę bilansową za 2014 r. w wysokości: 2 855 481,31zł, postanawia się podzielić, w ten sposób, że:

- (a) Kwotę 8 777,00 zł uzyskaną z pożytków z nieruchomości zaliczyć do rozliczenia z nieruchomościami, którym one przysługują,
- (b) Kwotę 142 774,07 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
- (c) Kwotę 2 703 930,24 zł przeznaczyć na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 17 Statutu, uchwała najwyższą sumę zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na sfinansowanie bieżącej działalności w wysokości **dziesięciu milionów złotych**.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Uchwała Nr / 2015
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie
z dnia

**w sprawie: zawarcia z MPEC Sp. z o.o. umowy sprzedaży energii cieplnej,
po zakończeniu produkcji ciepła przez Michelin Polska S.A.**

Działając na podstawie art.38 ust.5 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 26 pkt 7 Statutu Spółdzielni, w związku z decyzją Spółki Michelin Polska SA o docelowym zaprzestaniu produkcji ciepła na potrzeby dotychczasowych odbiorców ciepła, w tym MPEC Sp. z o.o. w Olsztynie i Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie oraz koniecznością zapewnienia nieprzerwanych dostaw ciepła na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni, Walne Zgromadzenie członków postanawia co następuje:

§ 1

1. Ze względu na brak alternatywnego producenta energii cieplnej zezwala się na zawarcie umowy o przyłączenie, a następnie umowy sprzedaży ciepła z MPEC Sp. z o.o. w Olsztynie.
2. Mając na uwadze koszty dostosowania i przyłączenia osiedlowej sieci cieplnej stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie do sieci miejskiej (budowa dwóch przyłączy, dwóch punktów pomiarowych, doposażenie 150 węzłów cieplnych spółdzielni w wodomierze) wynoszące około 998.000 zł, do poniesienia których zobowiązał się MPEC Sp. z o.o., zezwala się (w ramach kompensaty zobowiązań) na nieodpłatne przekazanie odcinka sieci ciepłowniczej o średnicy 400 mm i długości ok. 140 mb (którego wartość w roku 2002 wynosiła około 429.000 zł), zlokalizowanego w rejonie skrzyżowania ulic Pana Tadeusza i Leonharda na rzecz MPEC Sp. z o.o. w Olsztynie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

