

Protokół

lustracji pełnej działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie ul. Grójecka 41

I Informacje wstępne.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 25 kwietnia 2019 roku między Spółdzielnią Mieszkaniową w Warszawie a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Podstawą zawarcia tej umowy jest postanowienie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 i 1596).

1. Lustrację przeprowadziła Maria Schabowska posiadająca uprawnienia nr 4064/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, działająca na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 28.05.2019 r. przez Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie przy ul. Jasnej 1.
2. Spółdzielnia posiada:
 - numer identyfikacji podatkowej NIP 5250007046 nadany w dniu 09.06.1993 rzez Pierwszy Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście;
 - numer statystyczny REGON 000490547 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie;
 - numer w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000410983.
 - Strona internetowa: www.skarbowiec.waw.pl.
3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2018 r. Ramowa tematyka lustracji pełnej opracowanej przez zarządzającego lustrację obejmowała następujące zagadnienia:
 1. Organizacja Spółdzielni:
 - 1.1 Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - 1.2 działalność organów Spółdzielni,
 - 1.3 struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
 2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - 4.1. stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - 4.2. koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - 4.3. gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - 4.4. terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

- 4.5. treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - 5.1. nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - 5.2. akumulacja środków finansowych na remonty,
 - 5.3. tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
 - 6.1. stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - 6.2. rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 6.3. obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - 6.4. terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS),
 - 6.5. dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - 6.6. rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2013, poz. 330) jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Lustrację przeprowadzono z zachowaniem wymogów określonych w instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzonych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, przyjętej uchwałą Zarządu Związku z dnia 11.01.2011 r.

Integralną część protokołu lustracji stanowią tabele opracowane przez Spółdzielnię zgodnie z wymogami w/w Instrukcji.

5. Lustrację rozpoczęto w dniu 04.07.2019 r.
Ustalenia lustracji oparto na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonej lustratorom dokumentacji, złożonych wyjaśnień oraz zestawień i tabel sporządzonych na podstawie dokumentów Spółdzielni. Ustaleniom lustracji służyły w szczególności:
 - statut Spółdzielni i unormowania wewnętrzne,
 - dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
 - dokumentacja członkowska,
 - dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
 - dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
 - dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Lustrację przeprowadzono metodą reprezentatywną, losowo wybranych dokumentów. W trakcie lustracji udzielono członkom Zarządu oraz pracownikom firmy zarządzającej „FZN Patron” wskazówek z zakresu lustrowanych zagadnień.

6. Lustrację zakończono w dniu 03.10.2019 r.
7. W okresie objętym badaniem członkami Zarządu byli:

- Artur Wieczynski – Prezes Zarządu od czerwca 1982 r. do 11.05.2017
- Witold Merle – Wiceprezes Zarządu od dnia 30.03.1990 r. do 11.05.2017
- Wojciech Ostrowski – Członek Zarządu od dnia 28.06.2011 r. do 11.05.2017

Od dnia 11.05.2017

- Maciej Czyński – Prezes Zarządu,
 - Tomasz Giller – Wiceprezes,
 - Robert Krupa – Członek Zarządu.
8. Na spotkaniu z przedstawicielem administracji Spółdzielni panią Moniką Bartoszewicz, lustrator omówił zakres i tematykę badania lustracyjnego oraz sprawy organizacyjne związane z przeprowadzeniem lustracji. Administrator potwierdził, że poinformował Zarząd o rozpoczętych czynnościach lustracyjnych.
 9. W trakcie lustracji wyjaśnień udzielali:
 - Maciej Czyński – Członek Zarządu,
 - Robert Krupa – Członek Zarządu,
 - Katarzyna Zalewska – Księgowy firmy FZN Patron.
 10. Lustrację rozpoczęto 04.07.2019 r. Faktu rozpoczęcia lustracji nie odnotowano w rejestrze kontroli zewnętrznych, z uwagi na brak w Spółdzielni takiego dokumentu, który jest wymagany zgodnie z unormowaniami ustawy z dnia 3 marca 2018 Prawo przedsiębiorców.
 11. Kontrolujący stwierdza, że Spółdzielnia realizowała postanowienia zawarte w art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze i odprowadzała należne składki na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej.
 12. Dnia 21.06.2019r. Spółdzielnia dokonała przelewu pierwszej raty w kwocie 2.520,00 zł na rzecz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z tytułu zapłaty za lustrację pełną działalności Spółdzielni.

II USTALENIA LUSTRACJI.

1. Badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione

- 1.1. Ostatnia lustracja pełna przeprowadzona była w Spółdzielni w dniach od 3 września 2012 r. do 20 grudnia 2012 przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Lustracja obejmowała całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej w okresie od 2009 roku do 2011 roku. W wyniku przeprowadzonej lustracji, zarządzający lustrację Związek Rewizyjny w piśmie znak HCz/28/2013 z dnia 23.01.2013 r. zawarł ocenę polustracyjną i sformułował następujące wnioski:
 1. Bezwzględnie przestrzegać wymogów art. 91§1 oraz art. 93§1b i §4 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się badaniom lustracyjnym przynajmniej raz na trzy lata oraz składania informacji o realizacji tych wniosków.
 2. Zgodnie z art. 38§ pkt 2 Prawa spółdzielczego, udzielać absolutorium nie Zarządowi lecz poszczególnym członkom tego organu.
 3. Dostosować unormowania wewnętrzne w charakterze regulaminowym do pełnej zgodności ze znowelizowanym statutem i obowiązującym stanem prawnym oraz opracować i wdrożyć brakujące regulaminy.
 4. Podjąć dalsze, przewidziane prawem działania celem zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Ustalono, że Rada Nadzorcza i Zarząd zapoznali się z listem polustracyjnym i sformułowanymi wnioskami, natomiast w udostępnionej dokumentacji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia brak zapisów dotyczących omówienia wyników lustracji i wniosków wynikających z protokołu, co pozostaje w kolizji z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze. Jak wynika z dokumentacji Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 27.03.2013 przewidziano omówienie wyników lustracji.

Z art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze wynika obowiązek rozpatrywania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

Zarząd nie poinformował Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o sposobie realizacji wniosków.

Odnosnie realizacji wniosków z ustaleń lustracji wynika, że:

Wniosek nr 1: Zarząd Spółdzielni nie przestrzega wymogów art. 91§1 oraz art. 93§1b i §4 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się badaniom lustracyjnym przynajmniej raz na trzy lata oraz składania informacji o realizacji tych wniosków.

Wniosek nr 2: Absolutorium udzielano poszczególnym członkom Zarządu.

Wniosek nr 3: Wdrożono Statut - Uchwalony dnia 11.05.2017 r.; Regulamin Rady Nadzorczej – Uchwała Walnego Zgromadzenia z dnia 11.05.2017 r.; Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” – Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/12/2017 z dnia 11.12.2017 r.; Polityka Rachunkowości – Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/12/2017 z dnia 18.12.2017 r.; Polityka Przetwarzania Danych Osobowych w SBM Skarbowiec - Uchwała Zarządu nr 19/2018 z dnia 3.07.2018 r.

Wniosek nr 4: Zarząd kontynuuje działania windykacyjne.

- 1.2. Na podstawie przedstawionego raportu ustalono, że w analizowanym okresie w Spółdzielni była przeprowadzana kontrola zewnętrzna przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych w dniach od 19 stycznia 2016 r. do 20 stycznia 2016 r. Kontrolą objęto okres styczeń 2013 – listopad 2015 r. z następującym zakresem:
1. Prawdliwość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
 2. Ustalanie uprawnień o świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
 3. Prawdliwość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.
 4. Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych.

- 1.2.1. ZUS nie sformułował wniosków pokontrolnych wymagających dokonania korekty przekazywanych dokumentów.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.

2.1. Akta rejestrowe i przedmiot działalności

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) dokonanego w dniu

13.02.2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. akt: WA.XII NS-REJ.KRS/2075/12/401; wpisana do rejestru pod numerem KRS0000410983.

Na dzień 31.12.2018 r. przedmiot prowadzonej działalności wskazany w rejestrze KRS (wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi) nie wykraczał poza przedmiot działalności określony w Statucie zarejestrowanym w KRS i nie wykraczał poza granice przedmiotu działalności, określone w art. 1 ust. 2, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845).

Zgodnie ze sposobem reprezentacji podmiotu ujawnionym w KRS, oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskiem o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach Spółdzielni (Rada Nadzorcza) oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów rejestrowych.

Zgłoszone zmiany zostały wpisane do KRS postanowieniami Sądu Rejonowego m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 986, z późn. zm.) wniosek o wpis do Rejestru powinien być złożony w ciągu 7 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego dokonanie wpisu, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Ogółem w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2018 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano dziewięć wpisów. W oparciu o przedłożoną dokumentację rejestrową Spółdzielni ustalono, że nie wszystkie wnioski o zmianę danych i zmiany wpisów w KRS dotyczące zdarzeń zaistniałych w okresie 2012-2018 zostały złożone terminowo.

Wniosek aktualizujący skład Rady Nadzorczej w rejestrze przedsiębiorców (RN powołana w czerwcu 2016 r.) nie został złożony w terminie ustawowym.

Dnia 24.01.2017 Zarząd Spółdzielni wniósł poprawny wniosek umożliwiający wpis do rejestru sprawozdań finansowych za lata 2014 i 2015.

Wniosek o zmianę danych w rejestrze przedsiębiorców złożono dnia 25.05.2017 r. w tym:

- 1) uchylono statut dotychczas obowiązujący w całości oraz uchwalono statut w nowym brzmieniu (uchwałą WZ z 11.05.2017 r.),
- 2) Protokół WZ z roku 2016 zawierający zmiany w składzie Rady Nadzorczej,
- 3) Protokół WZ ze zmianą w składzie Zarządu oraz uzupełnienie Rady Nadzorczej,
- 3) oraz przedmiot przeważającej działalności zwiększono o wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

W świetle art.12.a § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze Zarząd obowiązany jest uchwałą o zmianie statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego.

2.2. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały dwie wersje Statutu. Do dnia 13.06.2017 r. obowiązywała zaktualizowana wersja Statutu uchwalona przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2011 r. roku i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13.02.2012 roku.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.05.2017 r. uchylono Statut dotychczas obowiązujący w całości oraz uchwalono Statut w nowym brzmieniu. Statut w nowym brzmieniu został zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 13.06.2017 roku nr Sygnatury akt: WA.XII NS-REJ.KRS5196/17/773.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14.06.2018 przyjęto Uchwałę nr WZ 7/2018 nowelizującą Statut. Zmienione dane w Rejestrze Sądowym zostały wpisane pod datą 11.10.2018.

Zapisy statutowe zapewniają rozgraniczenie kompetencji poszczególnych organów do uchwalenia norm wewnętrznych w statucie uwzględnionych. Zapisy statutowe, w szczególności wymogi co do posiadania przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym oraz przepisy prawa spółdzielczego, zapewniają możliwość kompletnego uregulowania spraw związanych z działalnością Spółdzielni.

Wykaz obowiązujących w Spółdzielni uregulowań wewnętrznych (regulaminów) przedstawiono w poniższym zestawieniu:

1. Statut - Uchwalony dnia 11.05.2017 r., znowelizowany na Walnym Zgromadzeniu Uchwałą WZ 7/2018.
2. Regulamin Rady Nadzorczej – Uchwała Walnego Zgromadzenia z dnia 11.05.2017 r.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłata za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” – Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/12/2017 z dnia 11.12.2017 r.
4. Polityka Rachunkowości – Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/12/2017 z dnia 18.12.2017 r.
5. Polityka Przetwarzania Danych Osobowych w SBM Skarbowiec - Uchwała Zarządu nr 19/2018 z dnia 3.07.2018 r..

Regulaminy, które w badanym okresie posiadała Spółdzielnia zostały uchwalone przez organy uprawnione, zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

2.3. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z zapisami w § 18 obowiązującego w Spółdzielni Statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza (Rada),
- 3) Zarząd.

2.3.1. Walne Zgromadzenie

Kompetencje Walnego Zgromadzenia przedstawione zostały w § 26 obowiązującego Statutu.

Zgodnie z § 21 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

Członkowie spółdzielni zawiadamiani są na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad posiedzenia Walnego Zgromadzenia co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1).

Zarząd i członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 3).

2.3.2. W okresie objętym lustracją zgodnie § 21 Statutu obrady Walnego Zgromadzenia w odbywały się w terminach do 30 czerwca.

Rok 2012

Obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 25.04.2012. r. zwołano na wniosek 11 osób-członków Spółdzielni

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu (NWZ) przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 53,
- liczba obecnych – 24,
- frekwencja w % - 45.

NWZ zwołano w związku ze złożonym wnioskiem odwołującym Zarząd.

Z zapisów Protokołu wynika, że przegłosowano wniosek o przeniesieniu obrad NWZ na dzień 22.05.2012 r. i kontynuowanie ich bezpośrednio, po planowanych obradach Walnego Zgromadzenia w dniu 22.05.2012.

Rok 2012

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 22.05.2012 r. i II część Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

W udostępnionej lustracji dokumentacji znajdowały się między innymi:

- Zawiadomienie Zarządu z dnia 08.05.2012 r. o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w Warszawie w dniu 22.05.2012 r. o godzinie 19:00 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Grójeckiej 41.
- Proponowany porządek obrad, w nim m.in. podwyższenie limitu kredytu na remont dachów i strychu, wynajem lokali użytkowych.
- Informacja Zarządu z dnia 08.05.2012 o kontynuowaniu tematów z Walnego Zgromadzenia z dnia 22.04.2012.
- Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków.
- Protokół z II części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Z ustaleń lustracji wynika że:

6. Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd zobowiązania kredytowego w kwocie 1.500.000,00 zł na kompleksowy remont dachów i elewacji obu budynków.

7. Z zapisów protokołu wynika treść podjętych uchwał wraz z wynikami głosowania.

8. Zebrani na NWZ przyjęli do wiadomości wniosek złożony przez pana P.M. o niekontynuowaniu obrad z uwagi na wady formalne uchwały podjętej w dniu 25.04.2012 dotyczącej przeniesienia NWZ dotyczącego odwołania Zarządu.

Rok 2013

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2013 r.

Z ustaleń lustracji wynika że:

1. Walne Zgromadzenie odbyło się w drugim terminie w lokalu Spółdzielni.
2. W protokole w odnośnie projektu Uchwały nr 7 zobowiązującej Zarząd i Radę do wprowadzenia wniosków z lustracji, zapisano, iż Zarząd ma obowiązek wprowadzenia w życie wniosków z lustracji, w związku z powyższym odstąpiono od głosowania w/w projektu uchwały nr 7. Za wnioskiem oddano 22 głosy.

3. Podjęto 7 uchwał.

Rok 2014

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 30.06.2014 r.

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych - 51
- liczba obecnych - 21,
- frekwencja w % - 41.

Z ustaleń lustracji wynika że:

1. Walne Zgromadzenie odbyło się w drugim terminie, odbyło się w lokalu Spółdzielni.
2. Podjęto 7 uchwał, uchwały numerowane, treść uchwał wraz z wynikami głosowania wynika z zapisów Protokołu.

Rok 2015

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 30.06.2015. r. w siedzibie administracji Spółdzielni

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 51,
- liczba obecnych - 19,
- frekwencja w % - 37.

Z ustaleń lustracji wynika że:

1. W udostępnionej lustracji dokumentacji brak proponowanego porządku obrad.
2. W Protokole brak informacji o sprawozdaniu Rady Nadzorczej za rok 2014.
3. Z zapisów Protokołu WZ wynika, że Rada Nadzorcza praktycznie nie istniała.
4. Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały powołując się na zaproponowany porządek obrad, z zapisów protokołu wynika, że podjęto siedem uchwał.
5. Zapis w protokole: „WZ nie przyjęło uchwały: WZ udziela absolutorium członkowi Zarządu inż. Witoldowi Merle (9 głosów za, 7 wstrzymujących się, 2 głosy przeciwne)”. W ocenie lustracji zapis powyższy jest nieczytelny.
6. WZ zobowiązało Zarząd do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z następującym porządkiem obrad:
 - a) odwołanie Rady Nadzorczej b) wybory do Rady Nadzorczej c) zmiany w składzie Zarządu – w terminie do 9.10.2015.

Rok 2016

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 28.06.2016. r.

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 54,
- liczba obecnych – 20,
- frekwencja w % - 37.

W udostępnionej lustracji dokumentacji znajdowały się między innymi:

- Zawiadomienie Zarządu z dnia 29.05.2016 r. o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w Warszawie w dniu 28.06.2016 r. o godzinie 19:00, (drugi termin 19:15), w siedzibie Spółdzielni przy ul. Grójeckiej 41.

- Proponowany porządek obrad, w nim m.in. propozycja wieloletniego planu Spółdzielni, wybory do Rady Nadzorczej, zmiany w składzie Zarządu.
- Z ustaleń lustracji wynika że:
 1. Walne Zgromadzenie odbyło się w drugim terminie tj. o godz. 19:15.
 2. Podjęto 7 uchwał zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.
 3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o odwołaniu ze składu Zarządu SBM „Skarbowiec” pana Witolda Merle, w związku z nieuzyskaniem absolutorium, nie została przyjęta.
 4. Powołując się na punkt nr 10 „Wybory do Rady Nadzorczej” porządku obrad WZ, w protokole wskazano, że w głosowaniu niejawnym wybrano pięć osób do Rady Nadzorczej podając wyniki głosowania, stwierdzając, że tym samym stali się członkami Rady Nadzorczej na okres kadencji kolejnych 3 lat.
 5. Z udostępnionej dokumentacji wynika, że wybory do Rady Nadzorczej nie zostały ujęte w formie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 6. W sprawozdaniu Zarządu za rok 2015 na stronie 5, zapisano, cytat: „Przewodniczący Zarządu przeprasza za niezorganizowanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (NWZ) 9-tego września 2015 (wniosek kol. Mlastka na poprzednim WZ, gdyż w tym czasie był służbowo za granicą (Szwecja). Niestety kilka miesięcy problemów zdrowotnych przesunęły dodatkowo wszystko w czasie”.
 7. Przyjęty porządek obrad został wyczerpany.

Rok 2017

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 11.05.2017. r. (w dokumentacji prace Zarządu 2017 plus różne dokumenty, w tym protokoły RN)

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 55,
- liczba obecnych – 37,
- frekwencja w % – 67.

W udostępnionej lustracji dokumentacji znajdowały się między innymi:

- Zawiadomienie Zarządu z dnia 19.04.2017 r. o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w Warszawie w dniu 11.05.2017 r. o godzinie 19:00, (drugi termin 19:15), w siedzibie Klubu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54.

Z ustaleń lustracji wynika że:

1. WZ odbyło się w drugim terminie.
2. Absolutorium nie uzyskali członkowie: Prezes Artur Wierczyński, wiceprezes Zarządu Witold Merle i członek Zarządu Wojciech Ostrowski.
3. Odwołano dotychczasowy Zarząd.
4. Powołano nowy 3 osobowy Zarząd.
5. Uchwalono nowy Statut.
6. Uchylono treść dotychczas obowiązującego regulaminu Rady Nadzorczej (uchwalony przez WZ w 1998 roku, tak wynika z zapisów protokołu lustracji za lata 2009-2011) oraz przyjęto regulamin w nowym brzemieniu.
7. Z uwagi na rezygnację z członkostwa w Radzie przez Pana Tomasza Bugaja, w głosowaniu tajnym powołano do Rady Nadzorczej Pana Marcina Pawlika.
8. Podjęto 11 uchwał.
9. Walne Zgromadzenie nie zatwierdziło sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za rok 2016.

Rok 2017

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 28.06.2017 (segregator pt. Zarząd 2017)

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 55,
- liczba obecnych – 16,
- frekwencja w % – 29.

W udostępnionej lustracji dokumentacji znajdowały się między innymi:

- Zawiadomienie Zarządu z dnia 06.06.2017r. o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w Warszawie w dniu 28.06.2017 r. o godzinie 19:00, (drugi termin 19:15), w lokalu administracji SBM Skarbowiec przy ul. Grójeckiej 41.
- W proponowanym porządku obrad w zawiadomieniu umieszczono m.in. punkt w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016.

Z ustaleń lustracji wynika że:

1. W jawnym głosowaniu Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 r.
2. W dokumentacji z obrad WZ z dnia 28.06.2017 znajduje się zawiadomienie o obradach, lista osób powiadomionych z podpisami oraz lista obecności z dnia 28.06.2017 r.

Rok 2018

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 14.06.2018r. (dokumentacja kompletna zgromadzona w jednym segregatorze)

Liczba uprawnionych do głosowania oraz liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawiała się następująco:

- liczba uprawnionych – 64,
- liczba obecnych – 33, w tym 10 pełnomocników
- frekwencja w % - 52.

W udostępnionej lustracji dokumentacji znajdowały się między innymi:

- Zawiadomienie Zarządu z dnia 19.05.2018 r. o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w Warszawie w dniu 14.06.2018 r. o godzinie 19 (drugi termin 19:15) w siedzibie Klubu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54.
- W przedstawionym porządku obrad znajdują się m.in.,
 - uchwalenie zmiany Statutu Spółdzielni
 - głosowanie w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej,
 - głosowanie w sprawie powołania członków Zarządu,
 - głosowanie w sprawie upoważnienia Zarządu do sprzedaży części strychu w budynku przy ul. Glogera 6.

Z ustaleń lustracji wynika że:

3. Podjęto 14 uchwał zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Z jednym wyjątkiem, nie podjęto głosowania w sprawie upoważnienia Zarządu do sprzedaży części strychu w budynku przy ul. Glogera 6.
4. Wybory do Rady Nadzorczej odbyły się w wyniku tajnego głosowania, co potwierdzono stosownymi uchwałami.
5. W wyniku tajnego głosowania wyłoniono nowy skład osobowy Zarządu.

10

6. Wybory Rady Nadzorczej i Zarządu wynikały z faktu, że kadencje tych organów upływały w dniu obrad pierwszego Walnego Zgromadzenia zwołanego po przyjęciu nowego brzemienia Statutu przyjętego rok wcześniej.
7. Z porządku obrad wykreślono punkt dotyczący sprzedaży części strychu w budynku przy ul. Glogera 6.

2.3.3. Z ustaleń lustracji co do przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w latach 2012-2018 w kontekście Statutu, ustawy Prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika że:

- Zgodnie z wprowadzonymi zapisami § 22 ust. 1 Statutu zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu wraz z porządkiem obrad (za wyjątkiem roku 2015, brak porządku obrad) zostały przekazane co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia na piśmie.
- Spółdzielnia nie udostępniła lustrującemu Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
- Spółdzielnia nie prowadzi rejestru podejmowanych uchwał przez Walne Zgromadzenie, co nie pozostaje w kolizji z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi. Jednakże należy stwierdzić, iż dla celów sprawozdawczych, zarządczych i kontrolnych, ujęcie chronologiczne podejmowanych uchwał jest zalecane i stosowane w Spółdzielniach.
- Nie wszystkie podjęte uchwały zawierają wskazanie wyników głosowania (dotyczy roku 2015).
- W roku 2016 w protokole Walnego Zgromadzenia odnotowano fakt wyborów do Rady Nadzorczej podając wyniki niejawnego głosowania, bez sformalizowania wyborów w formie uchwały.
- Dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń, zawiera sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za badane okresy, za wyjątkiem roku 2015, w dokumentacji brak sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Z udostępnionej dokumentacji wynika, iż czynności w zakresie zwołania obrad Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2012-2018 były zgodne z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
- Nie wszystkie podejmowane uchwały należały do kompetencji Walnego Zgromadzenia określonych w ustawie Prawo spółdzielcze i w Statucie Spółdzielni. (uchwalanie planów gospodarczych kompetencje Rady § 76 ust. 1 pkt. 1 Statutu; art. 46 par. 1 pkt.1 ustawy Prawo spółdzielcze).

2.3.4. Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej uregulowana jest:

1. przepisami art. 44-46a ustawy Prawo Spółdzielcze,
2. §§ 30-37 Statutu Spółdzielni,
3. postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej.

Na podstawie § 31 ust.1 obowiązującego Statutu, Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób powoływanych na okres wspólnej kadencji.

Rada Nadzorcza zgodnie z § 30 obowiązującego Statutu sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2012-2018 członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji, co zostało zawarte w § 36 obowiązującego Statutu.

Skład Rady Nadzorczej zmieniał się w latach 2012-2016 i przedstawiał się następująco:

W okresie 01.01.2012- do 27.06.2013

- Przewodniczący: Grzegorz Płoszajski,
- Sekretarz Rady: Agnieszka Tomaszewska
- Członek Rady: Ewa Pawlik
- Członek Rady: Alicja Horwatt-Bożyczko
- Członek Rady: Zbigniew Dowigałło.

Dnia 28.06.2013 roku na 3-letni okres kadencji powołano Radę w składzie:

- Andrzej Horwatt – przewodniczący RN.
- Małgorzata Obradović,
- Tomasz Bugaj,
- Piotr Mlastek,
- Zdzisław Dobrowolski,

W okresie 28.06.2016 do 14.06.2018:

W udostępnionym lustratorowi segregatorze pt. „Rada Nadzorcza 2017” umieszczono różne protokoły RN za rok 2012, 2013, 2016, 2017 i do czerwca 2018 roku, bez wykazu uchwał i numeracji. Niektóre protokoły mają formę wydruków komputerowych bez podpisów i bez wskazania nazwiska protokolanta i przewodniczącego. Wobec powyższego, lustrującemu trudno jednoznacznie stwierdzić czy jest dokumentacja obowiązuująca końcowa czy raczej robocza.

Lustrujący przeanalizował jeden z protokołów. Protokół z adnotacją: „*odczytany i podpisany na zebraniu Rady dnia 4 października 2016 roku.*” Z zapisów protokołu wynika, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 września 2016 ok. godz. 22 w obecności czterech członków Rady dokonano wyboru przewodniczącego i zastępcy przewodniczącego Rady SBM „Skarbowiec”. Podano wyniki głosowania bez wskazania sposobu głosowania. Powyższy dokument (wydruk) ma formę wydruku komputerowego, bez podpisów.

W roku 2017 Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący: Grzegorz Płoszajski,
- Zastępca Przewodniczącego: Piotr Mlastek,
- Sekretarz Rady: Justyna Sikora,
- Członek Rady Nadzorczej: Bogdan Plandowski,
- Członek Rady Nadzorczej: Marcin Pawlik(od 11.05.2017),
- Członek Rady Nadzorczej: Tomasz Bugaj (do 11.05.2017).

W roku 2018 Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej: Grzegorz Płoszajski (do 14.06.2018),
- Przewodniczący Rady Nadzorczej: Bogdan Plandowski (od 14.06.2018),
- Zastępca Przewodniczącego: Piotr Mlastek (do 14.06.2018 r.),
- Sekretarz: Justyna Sikora,
- Członek Rady Nadzorczej: Ewa Pawlik (od 14.06.2018 r.),
- Członek Rady Nadzorczej: Bogdan Plandowski (do 14.06.2018 r.),
- Członek Rady Nadzorczej: Marcin Pawlik.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej byli ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiano:

- przygotowania do remontu,
- uzyskanie kredytu na planowany remont dachu oraz elewacji obu budynków-kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią remontową z BGK, kredyt udzielony do 25.08.2032 r.
- wynajem lokalu użytkowego w budynku Glogera 6,
- przyznanie p. W. Ostrowskiemu ekwiwalentu w wysokości 1200 zł miesięcznie (brutto) w związku z kierowaniem przezeń ze strony Spółdzielni remontem dachów i elewacji, od czerwca 2012 do grudnia 2012 r.
- problematykę rozliczeń z mieszkańcami za media oraz eksploatację,
- wykonanie inwentaryzacji pomieszczeń i pomiarów powierzchni,
- wycenę nieruchomości, wyniki badania sprawozdania finansowego za kolejne lata,
- wyniki badania sprawozdania finansowego za rok 2017
- wyniki badania sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2017,
- opracowanie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- opracowanie Polityki Rachunkowości,
- projekt nowelizacji Statutu,
- sprawy bieżące i organizacyjne.

Na podstawie okresowej dokumentacji Rady Nadzorczej lustracja ustaliła:

1. Rada Nadzorcza nie prowadzi rejestru podejmowanych uchwał, co nie pozostaje w kolizji z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi. Jednakże należy stwierdzić, iż przy realizacji funkcji kontrolno-normatywnych, ujęcie chronologiczne podejmowanych uchwał jest zalecane i stosowane w Spółdzielniach.
2. Protokół zebrania Rady Nadzorczej z dnia 16.03.2017 r. – Uchwałą nr 3/03/2017 zawiesiła Pana Witolda Merle w pełnieniu funkcji członka Zarządu Spółdzielni, na czas do zwołania najbliższego Walnego Zgromadzenia
3. Z zapisów sprawozdania za okres 28.06.2016 do 11.05.2017 wynika, że:
 - RN uchwaliła zawieszenie wypłaty wynagrodzenia członkowi Zarządu Panu Witoldowi Merle, z uwagi na wątpliwości podstawy prawnej wykonywania pracy (Uchwała nr 4/03/2017)
 - RN stwierdziła nieprawidłowości w wypłacaniu wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie w przypadku członka Zarządu Pana Wojciecha Ostrowskiego, który mógł pobierać ekwiwalent na podstawie uchwały Rady z dnia 29.05.2012 roku do dnia 31.12.2012 r. Księgowość wypłaciła Panu Wojciechowi Ostrowskiemu nienależną kwotę w wysokości 61.200 zł. Z protokołu WZ z dnia 28.06.2011 r. wynika, że Pan W. Ostrowski zadeklarował piastowanie funkcji w Zarządzie „społecznie” bez wynagrodzenia.
4. Nie wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej w latach 2012-2018 były protokołowane. Zgodnie z wymogami § 11 pkt 1 obowiązującego Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada obowiązana jest sporządzać protokoły ze swych obrad. (*W podsumowaniu za okres 2012-2018* wskazano, iż w roku 2015 i do dnia 28.06.2016 brak dokumentów potwierdzających odbyte posiedzenia Rady Nadzorczej).
5. Na podstawie okazanej dokumentacji można wnioskować, że Rada nie w pełni, we wszystkich latach badanego okresu, wypełniała swe funkcje kontrolne oraz normatywne w sprawach przynależnych do jej kompetencji w związku z realizacją

powierzonych zadań. (Rada Nadzorcza spełnia swoje funkcje kontrolne m.in. poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych; Z protokołów Zarządu wynika, że Rada Nadzorcza nie dokonała oceny sprawozdania finansowego za rok 2015 i 2016, ocenę poprawności sporządzonego sprawozdania finansowego sporządził biegły rewident. Funkcje normatywne Rada Nadzorcza wykonuje poprzez uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni wskazanych przez Statut, a mianowicie regulaminu normującego szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni. Rada Nadzorcza wykonuje funkcje zarządzające jedynie wskazane przez ustawodawcę, tzn. podejmowanie uchwał w sprawach uchwalania planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni (tym samym, Rada zarządza finansami Spółdzielni), zatwierdzanie struktury organizacyjnej, nabywania i obciążania nieruchomości).

6. Rada Nadzorcza składała Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności, za wyjątkiem roku 2015.
7. Dokumentacja Rady jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Podsumowując lata 2012-2018:

W okresie 01.01.2012 do 31.12.2012r. odbyło się 6 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej, podjęto w sumie 4 uchwały.

W okresie 01.01.2013 do 31.12.2013r. odbyło się 3 protokołowane posiedzenia Rady Nadzorczej. Nie prowadzono ewidencji i numerowania podjętych uchwał.

W okresie 01.01.2014 do 31.12.2014r. nie prowadzono ewidencji podejmowanych uchwał.

W roku 2015 brak dokumentacji potwierdzającej pracę Rady Nadzorczej.

Z udostępnionej dokumentacji wynika, że w okresie 28.06.2016 do 14.06.2018 odbyły się łącznie 23 posiedzenia Rady Nadzorczej (w roku 2017, cztery posiedzenia z udziałem Zarządu), w tym 12 posiedzeń protokołowanych, na których podjęto łącznie 13 uchwał.

Z analizy zgodności unormowań statutowych z art. 8² ust. 1 – 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika:

- W składzie Rady Nadzorczej nie ma pracowników Spółdzielni;
- Z ustaleń lustracji wynika, iż w bieżąco funkcjonującej Radzie Nadzorczej nie występują członkowie pełniący trzecią kadencję w Radzie Nadzorczej;
- Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia za posiedzenia;
- Obowiązujący Statut nie przewiduje przyznania diety członkom Rady Nadzorczej.

Ustalenia Statutu dotyczące składu i kadencji nie są w kolizji z art. 45 §§ 1, 2, 4 i 5 Prawa Spółdzielczego, również nie występują zdarzenia których zakres w stosunku do członków Rad Nadzorczych formułuje art. 56 § 1,3 i 4 i art. 57 Prawa Spółdzielczego jako zakres działalności konkurencyjnej.

2.2.5. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni działa na podstawie:

- przepisów art. 48-55 ustawy Prawo spółdzielcze,
- Statutu Spółdzielni w §§ 38-44.

W okresie 2012-do dnia 11.05.2017. Zarząd pracował w następującym składzie:

- Artur Wieczyński– Prezes Zarządu od czerwca 1982 r.
- Witold Merle– Wiceprezes Zarządu od dnia 30.03.1990 r.

- Wojciech Ostrowski – Członek Zarządu od dnia 28.06.2011 r.

Od dnia 11.05.2017 do 31.12.2018 Zarząd działał w składzie:

Prezes: Maciej Czyński,

Wiceprezes: Tomasz Giller,

Członek Zarządu: Robert Krupa.

W roku 2018 Zarząd spotykał się na roboczych zebraniach raz w tygodniu. Wszyscy członkowie Zarządu byli ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z ustaleń lustracji wynika, że w okresie objętym badaniem Zarząd nie prowadził ewidencji wszystkich posiedzeń i podejmowanych uchwał.

W latach 2017-2018 posiedzenia Zarządu odbywały się średnio co tydzień.

W roku 2017 Zarząd podjął w sumie 9 uchwał, a w 2018 podjęto 24 uchwały.

Za lata 2013-2016 trudno jednoznacznie ocenić dokumentację pracy Zarządu.

Przedmiotem posiedzeń Zarządu w latach 2012-2018 było m.in.:

- zamknięcie kasy Spółdzielni i zaprzestanie wpłat gotówkowych od Spółdzielców,
- założenie strony internetowej Spółdzielni,
- zlecenie opracowania operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu zgodnie z ofertą z dnia 09.11.2017 r. na kwotę brutto 3.400 zł.
- kontynuowanie prac mających na celu uprządkowanie dokumentacji formalnej i technicznej budynków Spółdzielni (rok 2018),
- nawiązanie współpracy z firmą FZN Patron o prowadzenie administracji i księgowości z równoczesnym wprowadzeniem elektronicznego systemu informacji o stanie rozliczeń na bazie serwisu internetowego „Mieszczanin”,
- dokonanie rozliczenia skumulowanego wyniku GZM za lata 2015-2017 i poinformowanie Spółdzielców o wysokości nadpłaty lub niedoboru na poszczególne lokale (Uchwała nr 24/2018 z 18.12.2018).
- zweryfikowanie tytułów prawnych do zamieszkiwanych lokali,
- wykreślono z rejestru członków 2 osoby i wpisano do niego 12 osób,
- przyjęcie Polityki Przetwarzania Danych Osobowych w SBM Skarbowiec,
- utworzenie stanowiska Inspektora Ochrony Danych,
- przyjęcie Uchwałą nr 22/2018 z dnia 03.12.2018 wyników inwentaryzacji pomiarowej budynków SBM Skarbowiec.

W roku 2015 Zarząd zlecił zewnętrznemu biegłemu rewidentowi audyt ksiąg rachunkowych i ocenę poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2014. (Biegły rewident Teresa Moryl), bez wcześniej podjętej uchwały RN. Statut przewiduje, że wybory podmiotu uprawnionego do badania może dokonać wyłącznie RN w formie uchwały.

Z uwagi na fakt, że Rada Nadzorcza nie działała i nie dokonała analizy działalności finansowej Spółdzielni za rok 2015, Zarząd zlecił zewnętrznemu biegłemu rewidentowi audyt ksiąg rachunkowych i ocenę poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. (Biegły rewident Teresa Moryl).

Powyższe uchybienie miało miejsce w roku 2015 i 2016. Art. 66 ust. 4 ustawy o rachunkowości wskazuje, że wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego dokonuje organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe, chyba że statut, umowa lub inne wiążące jednostkę przepisy prawa stanowią inaczej.

Na podstawie udostępnionych dokumentów stwierdza się, iż:

- tryb obradowania Zarządu nie został formalnie określony w regulaminie pracy tego organu, obowiązujący Statut nie przewiduje uchwalenia regulaminu pracy Zarządu,
- Zarząd nie prowadzi rejestru podejmowanych uchwał, co nie pozostaje w kolizji z unormowaniami wewnętrznymi. Jednakże dla celów sprawozdawczych i kontrolnych, ujęcie chronologiczne podejmowanych uchwał jest zalecane i stosowane w praktyce.
- nie wszystkie podjęte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2012-2018 decyzje odpowiadały jego kompetencjom wynikającym ze Statutu, (wybór biegłego rewidenta nie podjęty na podstawie uchwały RN),
- w latach 2012-2016 plany gospodarcze realizowane przez Zarząd Spółdzielni zatwierdzane były przez Walne Zgromadzenie, co leży w kompetencji Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał w zakresie zatwierdzania planów gospodarczych (art. 46 par. 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze).
- sprawozdania z działalności Zarządu za okres objęty lustracją przyjmowane były przez coroczne sprawozdawcze Walne Zgromadzenie,
- członkowie Zarządu uzyskiwali absolutorium za działalność w latach 2012-2017, za wyjątkiem roku 2017, wówczas absolutorium nie uzyskał członek Zarządu Pan Wojciech Ostrowski i Pan Artur Wiczyński, a w roku 2016 absolutorium nie uzyskał Pan Witold.
- materiały wnoszone pod obrady Zarządu są przechowywane w Biurze Zarządu Spółdzielni. Sposób przechowywania dokumentacji zastrzeżeń nie budzi.

2.3. Organizacyjna służb etatowych.

2.3.1. Struktura organizacyjna.

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zatrudniała dwóch pracowników etatowych, w związku z powyższym nie zachodziła potrzeba opracowania struktury organizacyjnej do określenia przejrzystości i czytelności funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa.
2. W latach 2012-2018 Zarząd działał w 3-osobowym składzie.
3. Z przedstawionych sprawozdań Zarządu wynika, że z końcem roku 2014 odeszły na emeryturę księgowa i administratorka. Do 31.07.2018 nowa księgowa zatrudniona był na ½ etatu, pełniąc również obowiązki administratora w wymiarze ¼ etatu.
4. W roku 2016 na gospodarza domu zatrudniono osobę fizyczną na umowę zlecenie.
5. Członkowie Zarządu w okresie od 01.01.2012 do dnia 11.05.2017 pobierali wynagrodzenie za wykonywaną pracę określone jako „ekwiwalent” na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr L.dz. 24 i 25 z dnia 26.06.2009 r. Powyższy zapis pochodzi z udostępnionej lustrującemu dokumentacji sprawozdawczej. Lustrującemu nie udostępniono dokumentacji pracowniczej.
6. Spółdzielnia doraźnie zlecała prace na zasadzie umowy cywilno-prawnej.
7. W ocenie lustracji, obowiązujący stan zatrudnienia w badanym okresie zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni.

2.3.2. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzenia.

Na podstawie przedstawionej dokumentacji pracowniczej lustrujący nie może jednoznacznie stwierdzić, czy latach 2012-2018 Spółdzielnia realizowała wymogi

art. 237 kodeksu pracy oraz czy regularnie przeprowadzane były obligatoryjne szkolenia z zakresu bhp i p.poż.

Stan zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni w poszczególnych latach przedstawia **załącznik nr 1 Tabela nr 4** stanowiąca integralną część protokołu.

Z przedstawionych danych wynika, że zrealizowane wynagrodzenie brutto zmniejszyło się z kwoty ponad 141 tysięcy złotych w roku 2012 do kwoty ponad 58 tysięcy złotych w roku 2018, w tym bezosobowy fundusz płac odpowiednio z około 60 tysięcy złotych do około 20 tysięcy złotych. Średnioroczne zatrudnienie w etatach na dzień 31.12.2018 wynosiło 2,00.

Z uwagi na brak kompletnych danych za cały okres objęty badaniem, trudno lustrującemu stwierdzić, czy w całym okresie wykonanie zatrudnienia i zrealizowane wynagrodzenia były zgodne z danymi zawartymi w planach finansowych, tym samym czy w zakresie dyscypliny finansowej w Spółdzielni w latach 2012-2018 przestrzegano dyscyplinę finansową.

2.3.3. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia.

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni ma charakter funkcjonalny i jest powierzona w szczególności Zarządowi.

Obieg dokumentu administracyjnego weryfikowali i poświadczali członkowie Zarządu.

Od roku 2018 archiwizacja danych odbywa się w firmie FZN Patron, przy użyciu zewnętrznych nośników.

Polityka Przetwarzania Danych Osobowych w Spółdzielni została zatwierdzona przez Zarząd Uchwałą nr 19/2018 z dnia 3.07.2018 r.

Oceniając system kontroli gospodarczej i czynności wynikających ze sprawowania kontroli wewnętrznej w zakresie inwentaryzacji, lustrujący na podstawie udostępnionej dokumentacji stwierdza, że nie corocznie wg stanu na 31 grudzień Spółdzielnia uzgadniała salda rozrachunków z kontrahentami oraz nie informowała użytkowników lokali mieszkalnych o indywidualnych saldach z tytułu opłat eksploatacyjnych. Od połowy roku 2018 każdy z mieszkańców ma dostęp do swojego konta czynszowego. W związku z tym, informacja o stanie konta w formie papierowej za pośrednictwem poczty tradycyjnej, przekazywana jest po wcześniejszych ustaleniach z księgowością. (Powyższe wyjaśnienie lustrujący uzyskał od pracownika firmy FZN Patron).

Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest w Firmie UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.

3.1. Wg stanu na dzień 31.12.2018 r. we władaniu Spółdzielni było 0,2416 ha gruntów zabudowanych, (dane zawarte w załączniku nr 2 Tabeli nr 2 „Gospodarka gruntami” stanowiącej integralną część protokołu lustracji).

Dnia 19.03.1960 Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Wydział Gospodarki Terenami w piśmie „Orzeczenie administracyjne”, postanawia przyznać prawo własności czasowej do działki gruntu położonej przy ul. Grójeckiej 41 oraz Glogera 6 na lat 80 za opłatą jednorazową (symboliczną) jeden tysiąc złotych. Orzeczenie administracyjne stanowi **załącznik nr 17 do protokołu lustracji**

Dnia 19.08.2016 Spółdzielnia złożyła Wniosek (sporządzony z datą 17.06.2016) do Zarządu Dzielnicy Ochota ul. Grójecka 17a 02-021 Warszawa, o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Wniosek z dnia 17.06.2016 stanowi **załącznik nr 18** do protokołu lustracji.

W Tabeli nr 2 powierzchnię gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowione prawo wieczystego użytkowania, wykazano kolejno w kolumnach od roku 2012 do 2016.

W roku 2017 i 2018 Spółdzielnia powierzchnię gruntów wykazuje jako „grunty własne”.

Grunty są własnością Spółdzielni na mocy decyzji Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy nr 7/2017 oraz 8/2017 z dnia 21.06.2017 r. nr D-N/WND.6826.112015AMA oraz UD-V-WND.6826.10.2016.AMA. Własność wpisano do ksiąg wieczystych obu nieruchomości w dniu 10.10.2017 roku.

Spółdzielnia posiada dwie działki:

1. KW Nr WA/1/M/00000131/1 przy ul. Grójeckiej 41, działka 91, o powierzchni 1810,00 m²
2. KW Nr WA/1/M/00000130/4 przy ul. Glogera 6 działka 87, o powierzchni 606,00 m²

Na dzień 31.12.2018 Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny do 0,2416 ha powierzchni gruntów będących własnością Spółdzielni, w tym 0,2416 ha stanowią grunty zabudowane.

4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

4.1. Sprawy członkowskie w badanym okresie były prowadzone w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 16 czerwca 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Statutu Spółdzielni.

Z danych wykazanych w **załączniku nr 3 Tabela Nr 1** („Liczba członków Spółdzielni”) wynika, że na dzień 31.12.2018 ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła 62, w roku 2018 nie zarejestrowano członków oczekujących, a w roku 2017 złożony został jeden wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Natomiast, pozostałe dane liczbowe dotyczące członków nie zostały podane, z uwagi na brak danych. Zgodnie z § 11 obowiązującego Statutu członkostwo w Spółdzielni ustaje m.in. na skutek wystąpienia, wykluczenia, wykreślenia lub śmierci członka.

Jak wynika z wybranych losowo akt członkowskich stwierdzono, że:

- wystąpienia mają charakter zrzeczenia się członkostwa w związku ze zbyciem prawa do lokalu w wyniku notarialnych aktów sprzedaży.
- ustało członkostwo w wyniku śmierci członków.
- dokumentacja członkowska jest gromadzona i przechowywana zgodnie z ustalonymi zasadami, w siedzibie Spółdzielni.

Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd na podstawie uprawnień wynikających z § 7 ust. 2 Statutu. Zapis § 6 ust. 1 obowiązującego Statutu określa jakie elementy winien zawierać rejestr członków prowadzony przez Zarząd, a § 6 ust. 2 Statutu stanowi, że Spółdzielnia prowadzi też rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Ustalono, że Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie papierowej. W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2018 w rejestrze członków dokonano wpisów od numeru 225 do numeru 250 z datą 13.05.2018 w kolumnie „Data przyjęcia do spółdzielni”. Przy numerze rejestru 250, wypełniono kolumnę „Adres”, w kolumnie „Uwagi” zapisano: Uchwała Zarządu nr 17/2018.

Od numeru 225 z datą 31.01.2012 (obie daty przy numerze 225 i 226 wskazano w kolumnie 7 i 14) do numeru 232 z datą 18.11.2016 wskazano datę przyjęcia w poczet członków, kolumna „Adres” wypełniona tylko przy numerze członkowskim 227 z adnotacją w kolumnie „Uwagi” o wykreśleniu członka z datą wpisu 19.05.2018 i Uchwałą Zarządu nr 16/2018.

Przy kolejnych wpisach od numeru w rejestrze 233 do numeru 250 wypełniono kolumny z adresem i datą przyjęcia do spółdzielni.

Według wymogów formalnych art. 30 ustawy Prawa spółdzielczego oraz obowiązującego Statutu, niektóre kolumny z rejestru członków nie są wymagane: np. kolumna „zawód”, „data urodzenia”.

Strukturę stanu prawnego użytkowania lokali będących w zasobach Spółdzielni podano w **załączniku nr 4 Tabela nr 3** stanowiącym integralną część protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2018 rok występuje 65 lokali, w tym 63 lokale na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeden w najmie i jeden lokal zajmowany bezumownie. Lokal zajmowany bezumownie znajduje się w nieruchomości Glogera 6 i zajmowany jest od roku 1985 przez byłego pracownika Spółdzielni.

5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

5.1.1. Wielkość zasobów oraz ich charakterystyka techniczno-użytkowa również ujawnienie stosunków własnościowych i wyposażenie w urządzenia pomiarowe i techniczne ujawnione zostało w **załączniku nr 5 Tabela nr 5** stanowiącej integralną część protokołu lustracji.

Według przedstawionych danych Spółdzielnia zarządza wg stanu na dzień 31.12.2018 r. poniższymi zasobami.

- liczba budynków - 2,
w tym: liczba mieszkań – 65,
liczba lokali użytkowych – 4.

Z Tabeli nr 5 wynika, że Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokali ogółem o powierzchni użytkowej 6.002 m², w tym:
- lokali mieszkalnych - 5.664 m²
- lokali użytkowych - 338 m²

Zasoby te, położone są w gminie m.st. Warszawa, dzielnica Ochota.

W czasie działań wojennych oba budynki uległy częściowemu spaleni i zniszczeniu dachu, odbudowane pod koniec lat czterdziestych. Budynki przy ul. Grójeckiej 41 i Glogera 6 znajdują się w obszarze ochrony konserwatorskiej zabytków, na terenie układu urbanistycznego i zespołu budowlanego „Kolonii Lubeckiego”. Budynki wraz z zielenią wpisano do rejestru zabytków.

W Spółdzielni nie występują lokale mieszkalne typu lokatorskiego.
Na dzień 31.12.2018 w Spółdzielni lokale mieszkalne nie posiadały indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła i zużycia wody.

5.1.2. Lustracja w dniu 01.08.2019 r. dokonała selektywnej wizytacji stanu estetyczno-porządkowego i technicznego zasobów możliwych do oceny na podstawie oględzin. Protokół z wizytacji stanowi **załącznik nr 6** do protokołu lustracji. Kontroli poddano stan budynków na zewnątrz i wewnątrz, jak również ich otoczenia. Nie stwierdzono zaniedbań w zakresie utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków.

5.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

W okresie objętym lustracją w dniu 11 grudnia 2017 r. Uchwałą nr 1/12/2017 Rady Nadzorczej wprowadzono „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali określono w Rozdziale IV Regulaminu. Tytuły składowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyszczególniono w § 8 Regulaminu. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według faktycznie wykonanego zakresu robót, usług i zakupów.


Wysokość opłat z tytułu używania lokali winna bezpośrednio wynikać z kosztów ujętych w planie gospodarczo-finansowym na dany rok (korekcie planu gospodarczo-finansowego), a ich wysokość powinna być tak skalkulowana, aby sfinansować planowane koszty na dany rok kalendarzowy. Powstałą różnicę należy uwzględnić przy ustalaniu opłat na kolejny okres rozliczeniowy.

W § 15 Regulaminu zapisano, iż opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalone są w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.


W latach 2013-2016 plany finansowo-gospodarcze zatwierdzone i uchwalane były każdorazowo przez Walne Zgromadzenie. W roku 2017 w proponowanym porządku obrad WZ zawarto wpis o podjęciu uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2017-2018. W udostępnionej dokumentacji brak informacji o podjęciu ww. uchwały. Z uwagi na brak rejestru podejmowanych uchwał, lustrujący nie przytacza numeracji podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie. Oceniając dokumentację WZ w zakresie planów finansowo-gospodarczych zauważono, że przy dokumentowaniu podejmowanych uchwał nie zachowywano jednej zasady, w niektórych protokołach uchwały były numerowane i stanowiły załączniki lub wpisane w tekst protokołu bez wskazania kolejnego numeru.

Na rok 2017 i 2018 plan finansowo-gospodarczy nie został przedstawiony Radzie Nadzorczej przez Zarząd.

W okresie objętym lustracją dla obu nieruchomości obowiązywały jednakowe stawki opłat, co wykazano w poniższym zestawieniu:



20



Data obowiązywania stawki	Eksploatacja podstawowa	Fundusz remontowy	CO	Zimna woda zaliczki
	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²	zł/os.
1	2	3	4	5
31.12.2012 r	2,10	2,50	2,30	37,00 i 42,00
31.12.2013 r	2,10	2,50	2,30	37,00 i 42,00
31.12.2014 r	2,40	2,50	2,50	37,00 i 42,00
%wzrostu do 31.12.2013 r	14,29%	0,00%	8,70%	
31.12.2015 r	2,40	2,50	2,50	37,00 i 42,00
%wzrostu do 31.12.2014 r	0,00%	0,00%		
31.12.2016 r	2,40	2,50	2,50	37,00 i 42,00
%wzrostu do 31.12.2015r	0,00%	0,00%	0,00%	
31.12.2017 r	2,60	2,50	3,50	42,00
%wzrostu do 31.12.2016 r	8,33%	0,00%	40,00%	
31.12.2018 r	2,60	2,50	3,50	42,00
%wzrostu do 31.12.2017 r	0,00%	0,00%	0,00%	

Z analizy powyższych danych wynika, że na dzień 31.12.2018 w stosunku do 31.12.2012 miesięczna stawka eksploatacyjna uległa zmianie z kwoty 2,10 zł/m² do 2,60 zł/m², wzrosła o 24%, natomiast stawka odpisu na fundusz remontowy pozostała na tej samej wysokości tj. 2,50 zł/m².

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami w okresie objętym lustracją przedstawiono w załączniku nr 7 Tabeli nr 7 pt. „Zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Z uwagi na brak danych dotyczących roku 2012, analizę kosztów jednostkowych przeprowadzono za lata 2013-2018.

Na dzień 31.12.2018 r. nastąpił spadek średnich kosztów jednostkowych w stosunku do 31.12.2013 r. w pozycji eksploatacja z kwoty 2,84 zł/m² do 2,74 zł/m², co wykazano w poniższym zestawieniu.

lp.	Wyszczególnienie-koszty jednostkowe	j.m.	31.12.2013r.	31.12.2018r.	różnica 2018r. do 2013r.	% zmiana 2018r. do 2013r.
I	Eksploatacja bez remontów	zł/m ²	3,01	2,90	-0,11	-0,04

	Eksplatacja podstawowa	zł/m ²	2,29	2,33	0,04	0,02
	Konserwacja zasobów	zł/m ²	0,05	0,11	0,06	1,17
	Energia elektryczna	zł/m ²	0,34	0,15	-0,19	-0,56
	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	0,20	0,22	0,03	0,14
	Pozostałe koszty	zł/m ²	0,14	0,10	-0,04	-0,30
II	Odpis na fundusz remontowy	zł/m²	2,50	2,50	0,00	0,00
III	Wywóz nieczystości stałych śmieci	zł/osoby	16,12	6,94		
IV	Koszty C.O.	zł/m ²	3,00	2,64	-0,36	-0,12
V	Zimna woda - zaliczka	zł/m ²	1,12	0,90	-0,22	-0,19
VI	Razem koszty w zł/m²		9,63	8,94	-0,69	-0,07

Analiza zmian kosztów jednostkowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne wykazanych w Tabeli nr 7 wskazuje na brak jednoznacznej tendencji kształtowania się kosztów w okresie 2013-2018. W pozycji zaliczka na zimną wodę zanotowano spadek kosztów jednostkowych z 1,12 zł/m² w roku 2013, do kwoty 0,90 zł/m² w roku 2018.

Z analizy porównawczej stawek jednostkowych na lokalach mieszkalnych, a wykazanymi w Tabeli nr 7 kosztami jednostkowymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynika, że w pozycji np. „koszty centralnego ogrzewania” w roku 2013 koszt jednostkowy był wyższy i wynosił 3,00 zł/m², przy stawce 2,30 zł/m². Natomiast w roku 2018 poniesiony koszt jednostkowy był niższy i wynosił 2,64 zł/m² dla stawki 3,50 zł/m². W pozycji tej, w rozliczeniu rocznym Spółdzielni winna dokonać zwrotu mieszkańcom wniesionej nadpłaty z tytułu centralnego ogrzewania.

Przepisy o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w unormowaniach wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni tj. w Statucie oraz odpowiednich regulaminach m.in.: regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali; regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła; regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków; regulaminie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbowiec” z wyżej wymienionych unormowań posiada: Statut i Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali, w tym zawiera szczegółowe postanowienia w zakresie rozliczania wody i odprowadzania ścieków, określa zasady ewidencjonowania kosztów energii cieplnej, wywozu nieczystości. Rozliczenie pożytków Spółdzielni opisano w rozdziale V Regulaminu.

Z udostępnionej lustrującej dokumentacji wynika, że w omawianym okresie Spółdzielnia zrealizowała wymogi określone w art. 4 ust 4 pkt. 1 usm t.j. koszty i przychody ewidencjonowane były na nieruchomości, natomiast rozliczenie kosztów i przychodów nie było realizowane zgodnie z wymogami art. 6 usm, czyli różnica

miedzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W roku 2018 Zarząd dokonał rozliczenia wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kolejno za rok 2015, 2016 i 2017. Lustrujący nie zgłasza uwag do przeprowadzonego rozliczenia.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono zbiorczo w **załącznik nr 8 Tabeli Nr 6** „Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi” stanowiącej integralną część protokołu lustracji.

Jak wynika z przedstawionych danych w latach 2012 - 2018 Spółdzielnia na działalności eksploatacyjnej lokali stanowiących gospodarkę zasobami mieszkaniowymi osiągnęła niżej wymienione wyniki:

Rok	Wysokość nadwyżki/niedobór (zł)
2012	Brak danych
2013	Brak danych
2014	(-) 14 504,50
2015	(+) 41 003,47
2016	(-) 26 751,76
2017	(+) 25 721,16
2018	(+) 79 954,55

W związku z dochodami z pozostałej działalności wynik finansowy po obciążeniu podatkiem dochodowym osiąga nadwyżki netto w kwotach:

Rok	Wysokość nadwyżki (zł)
2012	26 081,14
2013	17 190,82
2014	14 196,66
2015	16 929,51
2016	21 510,50
2017	19 875,36
2018	21 080,23

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2012-2018 przedstawiono w załączniku nr 8 Tabela nr 6 do protokołu lustracji.

Uchwały Walnego Zgromadzenia w okresie 2012-2018 określają sposób rozdysponowania nadwyżek bilansowych, za wyjątkiem roku 2015 i 2016, w tych latach Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie podziału nadwyżki finansowej netto.

Uchwały Walnego Zgromadzenia w okresie 2012-2018 określają sposób rozdysponowania nadwyżek bilansowych, co zostało przedstawione w dalszej części niniejszego protokołu.

5.3.Gospodarka lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia posiadała w swych zasobach cztery lokale użytkowe w najmie o łącznej powierzchni 170,57 m² z miesięcznym czynszem netto łącznie w kwocie 2.515,87 zł, co wynika z poniższego zestawienia sporządzonego na podstawie wystawianych faktur VAT w okresach miesięcznych. Od dnia 01.10.2018 Spółdzielnia wyrejestrowała się z ewidencji podatnika VAT

23
Handwritten signature and initials

czynnego, w związku z tym od tego momentu obciążała najemców wystawiając rachunki bez naliczania podatku VAT.

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu w m2, przed inwentaryzacją	Pow. lokalu w m2, po inwentaryzacji	Przeznaczenie	miesięczna kwota czynszu najmu netto
1	Grójecka 41	24,5	24,21	Działalność biurowo-magazynowa	383,61
2	Grójecka 41		93,15	Serwis rowerowy	1 184,28
3	Glogera 6	27,00	24,93	Usługi hydrauliczne	406,00
4	Glogera 6	30,00	28,28	Sklep odzieżowy	541,98
			170,57		2 515,87

Wykaz umów najmu lokali użytkowych zawartych w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2018 przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu w m2, przed inwentaryzacją	Pow. lokalu w m2, po inwentaryzacji	Umowa najmu		Okres najmu		przeznaczenie	miesięczna kwota czynszu najmu netto	kaucja gwarancyjna
				Numer	Data	Od dnia	Do dnia			
1	Grójecka 41	24,5	24,21	Gr41/xx/2011	04.10.2011	01.10.2011	01.10.2012	Działalność biurowo-magazynowa	383,61	
2	Grójecka 41		93,15			01.10.2014	01.10.2015	serwis rowerowy	1 184,28	
3	Glogera 6	27,00	24,93	2	01.10.2011	01.10.2011	czas nieokreślony	usługi hydrauliczne	406,00	
4	Glogera 6	30,00		Glog6/IV/2012	30.04.2012	30.04.2015	30.04.2015	Galeria i kawiarnia (w suterenie)	672,18 brutto	
	Glogera 6	30,00		Glog6/C/14	04.11.2014	01.11.2014	30.10.2017	prowadzenie usług fryzjerskich	690 brutto	3 000,00
	Glogera 6	30,00	28,28		30.04.2015			Sklep odzieżowy	541,98	2500,00

Przeanalizowane umowy najmu lokali użytkowych, zawierają szereg zapisów wymagających uzupełnienia i aktualizacji, w tym postanowień zabezpieczających interesy Spółdzielni takich jak: warunków rozwiązania umowy, trybu zwrotu przedmiotu umowy, kar umownych, obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczających wierzytelność, postanowienia o waloryzacji czynszu oraz opłatach dodatkowych za media. W przypadku dwóch umów, w tekście umowy znalazł się zapis o kaucji zabezpieczającej

Zasady doboru najemców lokali użytkowych nie unormowano w Regulaminie wynajmu lokali użytkowych oraz korzystania z tych lokali. Spółdzielnia nie posiada regulaminu doboru najemców lokali użytkowych.

24

Stan zadłużenia lokali użytkowych wg zadłużeń dwumiesięcznych, trzymiesięcznych i dłuższych przedstawiono w **załączniku nr 10 Tabela nr 9**.

Z analizy danych wynika, iż zadłużenie lokali użytkowych wyniosło:

w 2012 r. - brak danych
w 2013 r. - brak danych
w 2014 r. - 32 805,50 zł
w 2015 r. - 33 332,17 zł
w 2016 r. - 38 470,71 zł
w 2017 r. - 38 202,09 zł
w 2018 r. - 37 712,86 zł

Poziom zadłużenia wzrósł z 68 % w roku 2014 do prawie 72 % w 2018 roku obciążeń rocznych w wysokości ponad 52 tysięcy. Zadłużenie w wysokości 36.920,38 zł dotyczy dwóch lokali użytkowych, w tym zadłużenie na kwotę 32.805,50 zł dotyczy jednego lokalu. Kwota 32 805,50 zł dotyczy FV nr RS 49 z dnia 27.12.2013 roku oraz faktury VAT nr 5 z dnia 14.01.2014 wystawionych przez Spółdzielnię dla P.H.U Polbud-Plus (...) tytułem użytkowania lokalu socjalnego podczas remontu budynków Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizacyjnych na należności.

5.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Stan zaległości lokali w opłatach od lokali mieszkalnych przedstawia **załącznik nr 9 Tabela nr 8** stanowiąca integralną część protokołu lustracji. Z uwagi na brak szczegółowych danych z okresu 2012-2016 stan zadłużenia lokali mieszkalnych wg udziału procentowego zadłużeń dwumiesięcznych, trzymiesięcznych i dłuższych zaprezentowano tylko za lata w roku 2017 i 2018, co przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Wyszczególnienie	Rok		Rok	
	2017	Liczba lokali	2018	Liczba lokali
Roczny wymiar opłat w zł	586 885,80	63	666 036,80	63
Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	90 617,48	38	172 318,65	49
Pozycja 2 / Pozycja 1 w %	15,44%		25,87%	
Struktura zaległości w opłatach w zł (=wiersz 2) w tym zaległości:	90 617,48	38	172 318,65	49
Do 1 miesiąca	6 957,66	22	2 227,80	8
Od 1 miesiąca do 2 miesięcy	2 661,88	3	20 436,08	14
Od 2 miesiąca do 3 miesięcy	8 681,50	6	23 094,71	12
udział procentowy zadł. >2 m-cy	9,58		13,40	
Od 3 miesięcy i więcej	72 316,44	7	138 275,48	15
udział procentowy zadł. >3 m-cy	79,80		80,24	

Z przedstawionej struktury wynika, że trzymiesięczne zadłużenie lokali mieszkalnych w ujęciu procentowym w roku 2017 wynosiło 79,80 przy siedmiu lokalach i wzrosło w roku 2018 do ponad 80% zaległości ogółem dla piętnastu lokali mieszkalnych.

25

Z analizy danych zawartych w Tabeli nr 8 wynika, że zadłużenie na lokalach mieszkalnych wyniosło:

w 2012 r. – 25 474,55 zł
w 2013 r. – 108 052,36 zł
w 2014 r. – 55 843,58 zł
w 2015 r. – 56 853,48 zł
w 2016 r. – 84 799,74 zł
w 2017 r. – 90 617,48 zł
w 2018 r. – 172 318,65 zł

Poziom zadłużenia wzrósł z 4,35 % w roku 2012 do 25,87 % w 2018 roku obciążeń rocznych, jest wyższy od przeciętnego zadłużenia występującego w spółdzielniach mieszkaniowych w granicach 7%. Powyższy znaczny skok zadłużenia jest wynikiem przeprowadzonego rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi za trzy kolejne lata obrachunkowe (2015-2017).

Osoby, które zalegają z opłatami za lokale są indywidualnie informowane przez Zarząd o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu m.st. Warszawy Dzielnica Ochota. W latach 2012-2018 mieszkańcy nie otrzymywali dodatków mieszkaniowych.

Spółdzielnia w roku 2018 korzystała z drogi sądowej w dochodzeniu należności z tytułu zadłużenia jednego lokalu.

W latach 2012-2018 liczba ogółem zadłużonych lokali mieszkalnych wynosiła:
- za okres 2013-2016 – brak danych o liczbie zadłużonych lokali,
- w roku 2017 zadłużonych było 38 lokali, co stanowiło 60 % wszystkich lokali.
- w roku 2018 zadłużonych było 49 lokali, co stanowiło 77 % wszystkich lokali.

Kwota zadłużenia w 2012 r. (25 474,55 zł) wzrosła do kwoty 172 318,65 zł w roku 2018, przy stałej liczbie 63 lokali mieszkalnych, i wzroście rocznego wymiaru opłat. Z uwagi na brak danych liczbowych co do struktury zaległości za okres 2012-2016, analiza zadłużeń w podziale na miesięczne zadłużenia lokali z przedstawionych danych jest utrudniona. W ujęciu wartościowym zadłużenie na lokalach mieszkalnych znacznie wzrosło w roku 2018 w stosunku do roku 2017, liczba zadłużonych lokali wzrosła z 38 w roku 2017 do 49 lokali w roku 2018, w tym 15 lokali z zadłużeniem od 3 miesięcy na kwotę 138 275,48 zł.

W roku 2018 Zarząd dokonał rozliczenia niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za okres 2015-2017, w związku z tym kwoty wykazywane na rozliczeniach międzyokresowych gzm zostały przeksięgowane na konta rozrachunkowe z tytułu rozliczeń z mieszkańcami wykazując na dzień 31.12.2018 r. należność od mieszkańców w wysokości 172 318,65 zł.

Z Tabeli nr 8, wynika że w roku 2017 i 2018 w przypadku dwóch lokali zalegających z opłatami Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową.

Na dzień 31.12.2018 dwa lokale zalegają z wyrokami sądowymi na kwotę należności 43 985,78 zł.

Celem wyeliminowania niekorzystnego zjawiska, należy zintensyfikować czynności windykacji zadłużeń z lokali mieszkalnych.

5.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

Dostawcami usług komunalnych dla Spółdzielni są podmioty zewnętrzne, świadczące na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych z nimi pisemnych umów. W trakcie lustracji poddano badaniu treść umów w zakresie obowiązków stron umowy oraz zabezpieczenie interesów Spółdzielni.

Z treści umów wynika, że zawierają one obowiązki podmiotu świadczącego usługi, jak również obowiązek Spółdzielni od strony eksploatacyjnej, tryb rozliczeń finansowych. Zapisy umowne chronią interesy Spółdzielni.

Lustracja nie wnosi uwag co do archiwizowania i przechowywania dokumentacji zawartych umów z kontrahentami świadczącymi usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

6. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości

6.1. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi

W badanym okresie zasoby Spółdzielni stanowiły dwie nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym o numerze 41 przy ul. Grójeckiej oraz o numerze 6 przy ul. Glogera 6 na działkach, do których posiada prawo własności. Budynek położony w Warszawie w dzielnicy Ochota.

Za prawidłową gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, kompleksowe zarządzanie i kierowanie całokształtem działalności odpowiadał Zarząd, wynagradzany za wykonywanie swoich obowiązków w okresie od 2012 do 05.2017, od 05.2017 do dnia 31.12.2018 Zarząd nie pobiera wynagrodzenia.

Uchwałą Zarządu nr 21/2018 z dnia 21 lipca 2018 r. dokonano wyboru firmy administrującej nieruchomościami i prowadzącej księgowość dla SBM Skarbowiec. Z Firmą Zarządzającą Nieruchomościami „Patron” Jerzy Lubomirski, 02-646 Warszawa, ul. Wejnerta 12.

Umowa zawarta w dniu 13.08.2018 na czas nieokreślony, z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Ponadto, w badanym okresie firmy zewnętrzne świadczyły usługi w zakresie konserwacji na podstawie zawartych niżej wymienionych umów:

- Konserwację instalacji centralnego ogrzewania i zimnej wody, kanalizacji i instalacji wody deszczowej wykonuje firma wykonywana usługa na zlecenie ustne w razie potrzeby, awarii, osoba prowadzącą działalność gospodarczą p. (...) - hydraulik
- Konserwacja instalacji elektrycznej w budynku – umowa nr nie ma stałej umowy. Z osobami sprawdzonymi przez firmę zarządzającą Patron.
- Umowa na konserwację domofonów do roku 2017 była zawarta z osobą fizyczną. Od 2018 konserwacja domofonów odbywa się na zasadzie zgłoszenia, bez stałej umowy.
- Umowa zlecenia zawarta z osobą fizyczną w zakresie codziennego sprzątnięcia i utrzymania czystości budynku oraz terenu. W roku 2017 i 2018 na umowę zlecenia, od roku 2018 pracownik zatrudniony na umowę o pracę.

Na obsługę prawną Spółdzielnia ma podpisaną stałą umowę z Kancelarią Radcy Prawnego Zbigniewem Korsak, umowa z dnia 10.09.2018.

W latach wcześniejszych w razie potrzeby zawierane były umowy incydentalne.

6.1.1. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych.

Przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.) nakładają na właścicieli i zarządców obiektów budowlanych obowiązki zmierzające do utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i niedopuszczenie do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z art. 62 ust.1 w/w ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela (zarządcę), co najmniej raz w roku, kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).

Ponadto, zgodnie z art. 62 ust 2 pkt 2 ustawy obiekty te powinny być poddane, co najmniej raz na 5 lat, okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Wiek budynku będącego w zasobach Spółdzielni wg. Stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosi 89 lat.

6.1.2. Książki obiektów budowlanych

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego Spółdzielnia jako właściciel i zarządca jest obowiązana prowadzić dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania tego budynku.

Książka obiektu budowlanego wydana dnia 01.08.2018 r. Na podstawie dokonanej kontroli książki obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. Grójecka 41, rok zakończenia budowy 1932, stwierdza się, że dokonywane wpisy potwierdzają realizację wymogów ustawowych tj.:

- przegląd techniczny 5-cio letni elektryczny, budowlany i sanitarny przeprowadzony w grudniu 2018 roku. W protokole grudnia 2018 z badania technicznego ochrony przeciwporażeniowej oraz stanu izolacji instalacji elektrycznej nie stwierdzono niezgodności z obowiązującymi przepisami i stwierdzono, że urządzenia są w stanie dobrym i nadają się do eksploatacji. Stwierdzono, że budynek jest w stanie technicznym dobrym i nie stwarza zagrożenia dla mieszkańców i osób trzecich, nadaje się do dalszej eksploatacji,
- przeglądy techniczne coroczne (instalacji gazowej w dniu 29.10.2018), W protokole uwag i zaleceń pokontrolnych brak, instalacja w budynku została dopuszczona do dalszej eksploatacji.
- przewodów kominowych w dniu 05.11.2018). – W opinii kontrolujący stwierdza, że kominy ponad dachem w stanie dobrym. Podczas kontroli nie udostępniono kilkunastu lokali, zalecenia: aby wymienione braki i uszkodzenia, zaniebdania obowiązkowo usunąć, naprawić bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

28

Na podstawie dokonanej kontroli książki obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego *wielorodzinnego ul. Glogera 6*, rok zakończenia budowy 1932, stwierdza się, że dokonywane wpisy potwierdzają realizację wymogów ustawowych tj.:

- przegląd techniczny 5-cio letni elektryczny, budowlany i sanitarny przeprowadzony w grudniu 2018 roku. W protokole z grudnia 2018 przeglądu technicznego obiektu budowlanego technicznego stwierdzono:, kominy nad dachem do naprawy, na klatce schodowej biegi i spoczniki uzupełnić ubytki, malatura na klatce schodowej – stan techniczny zły, balkony – stan techniczny średni. Stwierdzono, że budynek jest w stanie technicznym dobrym i nie stwarza zagrożenia dla mieszkańców i osób trzecich, nadaje się do dalszej eksploatacji, należy wykonać jak najszybciej zalecenia wynikające z protokołu.
- przeglądy techniczne coroczne (instalacji gazowej w dniu 29.10.2018; brak zaleceń
- przewodów kominowych oraz połączeń wentylacyjnych, spalinowych, dymowych w dniu 10.10.2018). Podczas kontroli nie udostępniono kilku lokali, zalecenia aby wymienione braki i uszkodzenia, zaniedbania obowiązkowo usunąć, naprawić bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

6.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

6.2.1. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki funduszem remontowym określają postanowienia Statutu Spółdzielni zawarte w § 51 ust. 4.2.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała:

- regulaminu/zarządzenia regulującego gospodarkę funduszem remontowym,
- opracowanego regulaminu/zarządzenia regulującego kwestię zamawiania usług i robót budowlanych.

6.2.2. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

Za bezpośrednie utrzymanie w sprawności technicznej posiadanych zasobów nadzór sprawował Zarząd oraz firmy zewnętrzne w ramach zawartych umów lub zleceń.

6.2.3. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Z zapisów sprawozdania RN za okres 28.06.2016-11.05.2017 wyczytać można, że:

- brak preliminarza wydatków na prowadzone remonty,
- na remont podwórka - brak uchwały RN (par. 76 ust. 1 pkt. 1 i 16 Statutu) wyrażającej zgodę na zaciągnięcie kredytu kupieckiego na remont nawierzchni podwórka posesji Grójecka 41.

6.2.4. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni ogółem, przedstawiono w **załączniku nr 11 Tabeli nr 10** stanowiącej załącznik do protokołu.

W udostępnionej dokumentacji za lata 2012-2018, lustrujący stwierdza brak dokumentu określającego zasady tworzenia, podziału i gospodarowania funduszem remontowym.

Podstawą ustalenia stawek funduszu remontowego są uchwały Rady Nadzorczej.

W roku 2013 i roku 2018 wpływy na fundusz remontowy powstały z odpisów od lokali mieszkalnych oraz dodatkowo w roku 2013 zasilano fundusz remontowy

zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, zyskiem z roku poprzedniego. Miesięczna stawka opłaty na fundusz remontowy w latach 2012-2018 była stała dla obu nieruchomości i wynosiła 2,50 zł/m².

Uzyskane wpływy na fundusz remontowy oraz ponoszone nakłady na remonty z podziałem na nieruchomości przedstawiały się następująco:

Grójecka 41

Rok	Środki finansowe - odpisy	Poniesione nakłady
2012	Brak danych	Brak danych
2013	Brak danych	Brak danych
2014	125 280,00	110 618,15
2015	125 150,00	88 627,58
2016	125 280,00	221 463,03
2017	125 280,00	76 644,62
2018	125 280,00	92 880,78
Razem	626 270,00	590 234,16

Glogera 6

Rok	Środki finansowe - odpisy	Poniesione nakłady
2012	Brak danych	Brak danych
2013	Brak danych	Brak danych
2014	44 640,00	38 927,83
2015	44 572,50	35 046,10
2016	44 640,00	30 012,63
2017	44 640,00	30 935,42
2018	44 640,00	43 719,27
Razem	223 132,50	178 641,25

Razem Spółdzielnia

Rok	Środki finansowe - odpisy	Poniesione nakłady
2012	Brak danych	Brak danych
2013	177 022,96	445 161,56
2014	169 920,00	149 545,98
2015	169 722,50	123 673,68
2016	169 920,00	251 475,66
2017	169 920,00	107 580,04
2018	169 920,00	136 600,05
Razem	1 026 425,46	1 214 036,97

Z przedstawionych danych wynika, że planowane wpływy na fundusz remontowy w latach 2012-2018 zapewniały pokrycie ponoszonych nakładów na remonty. Za wyjątkiem roku 2013 i 2016.

Jak wynika z załącznika nr 11 Tabela nr 10 (*Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych*) stanowiącej integralną część protokołu lustracji, polityka w zakresie funduszu remontowego była prawidłowa.

Na koniec roku 2018 i w kolejnych latach badanego okresu, stan funduszu

30

remontowego zamyka się saldem dodatnim co wykazano w poniższym zestawieniu:

ROK	Nadwyżka funduszu remontowego na koniec okresu (zł) Grójecka 41	Nadwyżka funduszu remontowego na koniec okresu (zł) Glogera 6	Razem Spółdzielnia
01.01.2012	680 603,17	179 143,98	859 747,15
31.12.2012	Brak danych	Brak danych	540 623,78
31.12.2013	262 687,66	9 797,52	272 485,18
31.12.2014	277 349,51	15 509,69	292 859,20
31.12.2015	313 871,93	25 036,09	338 908,02
31.12.2016	217 688,90	39 663,46	257 352,36
31.12.2017	266 324,28	53 368,04	319 692,32
31.12.2018	298 723,50	54 288,77	353 012,27

W roku 2013 Spółdzielnia zaciągnęła długoterminowy kredyt na realizację robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości. Kredyt na łączną kwotę 1.450.000,00 zł z terminem spłaty do 2032 roku, dotyczy remontu elewacji obu budynków.

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 usm Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego z zastosowaniem art. 6 ust. 3 usm, który precyzuje:

- spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6.3. Kryteria i tryb wyboru wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych w Spółdzielni

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie został unormowany w formie regulaminu.

W sposób reprezentatywny dokonano doboru wyboru wykonawców prac remontowych w roku 2014 i w roku 2016.

Rok 2014 – Analizie poddano dokumentację związaną z remontem dachu i elewacji budynku przy ul. Grójeckiej 41 i Glogera 6

W udostępnionej dokumentacji znajduje się:

- Projekt budowlano-wykonawczy remontu elewacji wraz robotami dodatkowymi z datą czerwiec 2012 r. przedmiotem opracowania: -renowacja elewacji, ocieplenie wycofanej ostatniej kondygnacji budynku, wymiana okienek piwnicznych, kolorystyka elewacji budynku, roboty dodatkowe.; dodatkowo na (Grójeckiej 41)-wymiana drzwi wejściowych, ocieplenie stropu bramy, czyszczenie piaskowca.
- Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 78/2012 z dnia 22.05.2012 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na wymianę pokrycia dachowego budynków mieszkalnych,
- Projekt remontu dachów z terminem realizacji maj – grudzień 2012; wykonawca robót: Firma PHU POLBUD-PLUS (...).
- Opinia firmy Zakład Usług Technicznych Rady Stołecznej Warszawy sp. z o.o.

z datą kwiecień 2012, dotycząca weryfikacji pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym kosztorysów remontowych dachów i elewacji w obu budynkach;

- Decyzja nr 105 Z/13 z 22.02.2013 Prezydenta m.st. Warszawy Stołeczny Konserwator Zabytków zezwalająca na usunięcie pnączy – winobluszczu pięciolistkowego porastającego elewację budynku przy ul. Grójeckiej 41 w terminie do końca marca 2013 r. ;

- Dokumentacja techniczna z września 2012 firmy GARDENA N.S. (...) z projektem zabezpieczenia pnącza; zlecenie Zarządu na wykonanie wycinki i prac pielęgnacyjnych pnącza; Faktura z dnia 29.10.2012 nr FVB/255/2012 na kwotę 4.200 zł netto zgodna z protokołem odbioru robót.

- kosztorys powykonawczy z 7.03.2013 opracowany przez wykonawcę robót firmę PHU POLBUD-PLUS (...), kosztorys na kwotę 1.678.832,83 zł,

- umowa zawarta w dniu 17.04.2012 r. z firmą „POLBUD-Plus” (...) z siedzibą w Warszawie. Stron ustaliły rozpoczęcie robót nie później niż 21.05.2012 r. zakończenie do dnia 15.12.2012 r.

- Aneks z dnia 16.08.2013

- protokół częściowego odbioru robót z dnia 28.08.2013 na kwotę netto 522.200,00 zł.

- protokół odbioru robót prac dodatkowych związanych z Aneksem z 16.08.2013, z dnia 28.08.2013 na kwotę netto 183.513,55 zł.

- Protokół odbioru robot (w związku z Aneksem) sporządzony w dniu 28.08.2013 wraz z fakturą nr 21/09/13 z dnia 02.09.2013 na kwotę netto 154.156,89 zł

- Rozliczenie remontu dachu i elewacji sporządzone przez firmę osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (...) dla budynku:

przy ul. Grójeckiej 41 z dnia 01.12.2014 r. wraz z Aneksem z dnia 30.03.2015; kosztorys ofertowy na kwotę netto 1.324.125,44 zł

dla budynku przy ul. Glogera 6 z dnia 26.02.2015 r. na kwotę 557.422,73 zł netto.

Rok 2016: Analizie poddano dokumentację związaną z kompleksowym remontem nawierzchni ciągów pieszych wraz z wykonaniem instalacji oświetlenia w podwórzu wspólnoty SBM Skarbowiec przy ul. Grójeckiej 41.

W udostępnionej dokumentacji znajduje się:

- Projekt remontu dziedzińca Grójecka 41, wykonawca Firma VESCAM z terminem rozpoczęcia 31.05.2016

- Umowa nr 1/05/2016 zawarta 30.05.2016 zawarta z firmą Veskam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

- załączniki do umowy: 1) oferta wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym oraz przedmiarem, 2) zakres prac, 3) dokumentacja rysunkowa, 4) wytyczne wykonawcy dotyczące konserwacji oraz eksploatacji zastosowanych materiałów, 5) notatka ze spotkania koordynacyjnego z dnia 09.05.2016 r.

Wartość netto robót po negocjacjach ustalono na kwotę 117.000,00 netto.

Aneksem nr 1 zawarty w dniu 19.07.2016 zmieniono:

- rozszerzono zakres prac o wykonanie remontu cokołu budynku od strony podwórza z wylaniem nowego betonu

- wynagrodzenie ustalono na kwotę netto 124.006,50 zł

- terminy płatności : 1) kwota 49.200,00 zł faktura nr 7/06/2016 z dnia 30.06.2016 płatna do 29.08.2016, 2) kwota 40.066,32 zł płatna do 60.09.2016, 3) kwota 33.000,00 zł płatna do 30.11.2016 4) kwota 24.000,00 zł płatna do 15.03.2016 r.

Reasumując:

- W okresie objętym badaniem przy doborze obcych wykonawców, Spółdzielnia nie stosowała unormowanych zasad.

7. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

7.1.Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

7.1.1. Zgodnie z § 50 obowiązującego Statutu funduszami Spółdzielni są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- pozostały fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia nie posiada uchwalonych norm wewnętrznych określających zasady gospodarowania poszczególnymi funduszami przez nią tworzonymi.

7.1.2. Zasady polityki rachunkowości.

Spółdzielnia stosuje zasady polityki rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/12/2017 z dnia 11.12.2017 r.

Przyjęte w Spółdzielni zasady rachunkowości odpowiadają wymogom określonym w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Ewidencja Księgowa do roku 2014 prowadzona była w formie papierowej, od roku 2015 przy wykorzystaniu programu informatycznego Finanse i księgowość Symfonia.

Na archiwalnych wydrukach nie ma żadnej informacji na jakim programie tworzone były rachunki oraz listy płac, prawdopodobnie był to Excel i Microsoft Word.

Do wystawiania faktur sprzedażowych korzystano z programu Faktura365.

W dniu 01/07/2018 roku powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych firmie *PATRON Firma Zarządzająca Nieruchomościami*. Księgi prowadzone są na programach: *System Łatwej Obsługi Nieruchomości firmy Mieszczanin*.

Księgi handlowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Zarządcy nieruchomości przy ul. Weinerta 12 lok 2,02-619 Warszawa

7.1.3. Gospodarka kasowa.

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 31.12.2014 sporządzony w dniu 09.01.2015 roku – stan kasy zgodny ze stanem wykazany w księgach rachunkowych. Protokół z inwentaryzacji kasy podpisany przez Zarząd.

Uchwałą Zarządu nr 02/2017 z dnia 02.06.2017 z mocą obowiązująca z dniem 01.07.2017 zamknięto kasę w Spółdzielni, tym samym zaprzestano przyjmowania wpłat gotówkowych do Spółdzielni. Do końca roku 2018 wszystkie rozliczenia finansowe mają charakter bezgotówkowy.

7.1.4. Obrót bezgotówkowy.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała następujące rachunki bankowe:

I.p.	Nazwa Banku	Numer rachunku	Saldo na 31.12.2018	Uwagi
1	PKO BP S.A.	PKO BP S.A. 65 1020 1156 0000 0006 3933	171 502,07 zł	Rachunek bieżący
2	PKO BP S.A.	PKO BP S.A. 52 1020 1156 0000 7002 0102 3985	132 830,31 zł	Rachunek lokacyjny (na zabezpieczenie kredytu)
Razem na 31.12.2018			304 332,38 zł	

Do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych byli członkowie Zarząd według zasady, że dyspozycja płatności wymagała elektronicznej autoryzacji dwóch uprawnionych osób.

Spółdzielnia nie posiada rachunków bankowych prowadzonych w walutach obcych.

Salda końcowe rachunków bankowych na dokumentach źródłowych z 31.12.2018 r. są zgodne z kwotami wykazanymi w bilansie na koniec 2018 roku.

7.1.5. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

Spółdzielnia nie ma obowiązku badania sprawozdania finansowego, gdyż nie spełnia warunków przewidzianych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości. Natomiast w okresie 2012-2018 Zarząd dwa razy zlecił badane ksiąg rachunkowych, raz za rok 2014 i następnie za rok 2015.

Na podstawie zlecenia Spółdzielni z dnia 16 maja 2016 r. biegły rewident Teresa Moryl nr ewid. KIBR 2620 przeprowadziła audyt ksiąg rachunkowych i sprawdziła poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdania finansowe za poszczególne lata tj. za rok obrotowy 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2018 kształtują się w podanych niżej parametrach.

Sprawozdanie finansowe za 2012 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2012 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2.423.533,50 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujący nadwyżkę bilansową **26.081,14 zł**,
3. Dodatkowe informacje.

Sprawozdanie finansowe za 2013 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2013 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3.299.096,57 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący nadwyżkę bilansową/ zysk netto **17.190,82 zł**.
3. Dodatkowe informacje.

Sprawozdanie finansowe za 2014 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2014 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3.302.116,53 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący nadwyżkę bilansową **14.226,66 zł** (nadwyżka przychodów nad

kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi 14.504,50 zł)
3. Dodatkowe informacje oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym 2014.

Sprawozdanie finansowe za 2015 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2015 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3.219.082,11 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący nadwyżkę bilansową **16.929,51 zł**
(nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi 9.615,99 zł)
 1. Dodatkowe informacje.

Na podstawie zlecenia Spółdzielni z dnia 16 maja 2016 r. biegły rewident Teresa Moryl nr ewid. KIBR 2620 przeprowadziła audyt ksiąg rachunkowych i sprawdziła poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2015.

Wnioski w protokole z audytu sporządzonego dnia 06 czerwca 2016 r:

- 1) W rozliczeniach i wyniku na działalności GZM znajdują się nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu rozliczenia mediów, które powinny być rozliczane z lokatorami. Wnoszone przez członków Spółdzielni i najemców zaliczki na koszty mediów (woda, energia cieplna, wywóz gabarytów) rozliczać zgodnie z zasadami uchwalanymi przez organ statutowy Spółdzielni.
- 2) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015 przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31.12.2015 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2016 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3.169.693,56 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto/nadwyżka bilansowa **21.510,50 zł** (w pozycji: „nadwyżka kosztów z roku bieżącego” i „zmiana stanu produktów” wykazano kwotę 26.751,76 zł)
3. Dodatkowe informacje.

Sprawozdanie finansowe za 2017 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2017 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **9.291.040,97 zł**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący:
 - a) zysk netto/nadwyżka bilansowa **19.875,36 zł**
 - b) nadwyżka przychodów nad kosztami GZM **25 721,16 zł.**
3. Dodatkowe informacje.

Sprawozdanie finansowe za 2018 r.

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2018 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **9.311.631,07 zł**

2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący:

- a) zysk netto/nadwyżka bilansowa **21.080,27 zł**,
- b) nadwyżka przychodów nad kosztami GZM **79.954,55 zł**.

3. Dodatkowe informacje.

Lustrator poddał analizie sprawozdanie finansowe za rok 2018, a protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego stanowi **załącznik nr 12** do protokołu.

Corocznie Zarząd, po akceptacji Rady Nadzorczej rekomendował zatwierdzenie sprawozdania finansowego Walnemu Zgromadzeniu

W roku 2013 w dniu 27.06.2013r. Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 1 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2012, przeznaczając nadwyżkę bilansową w kwocie 98.086,84 zł na:

- a) pokrycie różnicy kosztów nad przychodami na GZM - kwota 90.983,88 zł (wykazana w pozycji zmiana stanu produktów)
- b) fundusz remontowy kwotę 7.102,96 zł

W roku 2015 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.06.2015. r. porządek obrad nie przewidywał podjęcia uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2014. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 1/2015 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2014, z jednoczesnym przekazaniem wyniku finansowego z lat ubiegłych w kwocie 17.190,82 zł i z roku 2014 w kwocie 14.196,66 zł na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie na dwie nieruchomości.

W roku 2016 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2016. r. nie podjęto uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015. Uchwałą nr 1 Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2015.

W roku 2017 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2017. r. nie podjęto uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2016. Uchwałą nr WZS 1/06/2017 Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2016.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr WZ 3/2018 z dnia 14.06.2018. r. nadwyżkę bilansową za rok 2017 w wysokości **25.721,16 zł** postanowiono w całości przeznaczyć na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wszystkie sprawozdania finansowe za lata 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017 r. zostały przyjęte ważnymi uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Nie wszystkie roczne sprawozdania finansowe były terminowo przekazywane instytucjom uprawnionym: Sądowi Rejestrowemu i właściwemu Urzędowi Skarbowemu. Sprawozdania za rok 2014 i 2015 przekazano w 2017 roku.

7.1.6. Inwentaryzacje

Stosownie do postanowień zawartych w Polityce (zasadach) rachunkowości Spółdzielnia winna dokonać inwentaryzacji rocznej. W udostępnionej lustrującym dokumentacji brak wzmianki o zakresie przeprowadzanej inwentaryzacji. Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2012-2018, po zakończeniu roku obrachunkowego Spółdzielnia informowała mieszkańców

o stanie należności i zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych.

7.2.Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

7.2.1. Zmiany w stanie funduszków w okresie 2014-2018.

Stan funduszy w poszczególnych latach badanego okresu określa **załącznik nr 14 Tabela nr 11 „Fundusze Spółdzielni”** stanowiący integralną część protokołu lustracji.

Jak wynika z załączonej tabeli fundusze razem wynosiły:

1. 1.741.258,50 zł na dzień 31.12.2012 roku
2. 1.811.258,00 zł na dzień 31.12.2013 roku
3. 1.814.098,50 zł na dzień 31.12.2014 rok
4. 1.744.536,00 zł na dzień 31.12.2015 roku
5. 1.748.896,00 zł na dzień 31.12.2016 roku
6. 7.834.442,00 zł na dzień 31.12.2017 roku
7. 7.834.442,00 zł na dzień 31.12.2018 roku

Stan funduszy własnych (bez zysku netto) na dzień 31.12.2018 roku zwiększył się o 6.093.183,50 zł w stosunku do roku 2012. W roku 2017 Fundusz zasobowy został zasilony kwotą 6.082.246,00 zł, będącą wartością gruntu wycenioną przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwałą nr 01/2018 Zarządu z dnia 15 lutego 2018 roku wprowadzono do ksiąg rachunkowych Spółdzielni za rok 2017 wartość praw własności nieruchomości gruntowej Grójecka 41 i Glogera 6. (**Załącznik nr 15**). Art. 78 § 1 pkt 2 ustawy prawo spółdzielcze wskazuje na źródła tworzenia funduszu zasobowego.

Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym spółdzielni opracowuje się na podstawie wymienionego przepisu oraz zasad gospodarki finansowej spółdzielni.

W przedstawionej dokumentacji SBM Skarbowiec brak wyżej wymienionych regulacji.

Zasoby mieszkaniowe to nie tylko lokale mieszkalne, ale również grunty na których posadowione są budynki mieszkalne (lub inne urządzenia zapewniające ich funkcjonalność). W księgach Spółdzielni i zatwierdzonych sprawozdaniach finansowych za okres od 2012 roku do roku 2018, lustrujący stwierdza brak informacji o prawie wieczystego użytkowania gruntów oraz funduszu z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest obligatoryjnie we wszystkich spółdzielniach z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów. Zmniejszenie funduszu powstaje m.in. w przypadku wyksięgowania z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności sfinansowanych funduszem aktualizacji. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest między innymi z wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni i ulega zmniejszeniu m.in. z tytułu przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu.

Ostatnia aktualizacja wyceny miała miejsce w 1995 r. (rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 stycznia 1995 r.). Zgodnie z rozporządzeniem winna być dokonana aktualizacja wyceny środków trwałych według ich stanu na dzień 1 stycznia 1995 roku w terminie do 30 września 1995 r.

W piśmie skierowanym do Spółdzielni z dnia 29.01.2019 Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawił opinię na temat decyzji Zarządu Spółdzielni w kwestii wyceny gruntu przez rzeczoznawcę, powołując się na zapisy ustawy o rachunkowości stwierdzając, że nie ma możliwości podwyższenia wartości gruntu na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Ponadto, z analizy sprawozdań finansowych (od roku 2009) wynika, że Spółdzielnia nie wykazywała gruntu własnego w cenach nabycia w sprawozdaniach i ewidencji księgowej.

Z kolei pozycja „Fundusz podstawowy” od roku 2012 do roku 2018 wykazywana jest w stałej kwocie tj. 1.694.379,00 zł, co wskazuje na brak ujęcia w księgach Spółdzielni umorzenia majątku trwałego. W przyjętych zasadach rachunkowości i stosowanych metodach wyceny aktywów i pasywów opisanych na stronie nr 3 Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018, zapisano „Środki trwale zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami”. Powyższy zapis nie ma odzwierciedlenia w księgach i sprawozdaniu finansowym za rok 2018.

Statut nie określa zasad gospodarki i ewidencji funduszami Spółdzielni, a z udostępnionej dokumentacji wynika, że Spółdzielnia nie posiada regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu wkładów budowlanych. W § 51 ust. 1 obowiązującego Statutu zapisano, że „Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami”. Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie umorzenia środków trwałych jest ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994. Obowiązek dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych wynika z art. 7 ustawy o rachunkowości z zachowaniem zasady ostrożności. Należy w tym celu, w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość uwzględnić zmniejszenie wartości użytkowej lub handlowej aktywów, w tym również dokonywanie w postaci odpisów amortyzacyjnych bądź umorzeniowych.

Powyższe uchybienie wpłynęło na nieprawidłową prezentację funduszy i majątku w sprawozdaniach finansowych za lata 2012-2018. Nie dokonane w księgach odpisy umorzeniowe środków trwałych zawyżyły aktywa i pasywa wykazywane w sprawozdaniach finansowych za lata 2012-2018.

7.2.2. Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.

Wielkość wolnych środków podano w załączniku nr 16 Tabeli nr 13 „Gospodarka finansowa spółdzielni” stanowiącej integralną część protokołu lustracji. Stan wolnych środków w Spółdzielni wykazanych w sprawozdaniach finansowych w poszczególnych latach kształtował się następująco:

w 2012 - 480 289,33 zł	
w 2013 - 177 646,70 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 135 047,28 zł
w 2014 - 204 827,55 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 132 356,33 zł
w 2015 - 220 839,09 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 134 449,32 zł
w 2016 - 141 156,42 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 136 364,71 zł
w 2017 - 210 278,00 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 131 616,41 zł
w 2018 - 304 332,38 zł	w tym na rachunku lokacyjnym 132 830,31 zł

38

Rachunek lokacyjny (k. 132 w księgach) utworzono celem zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu opisanego w punkcie 7.2.3. protokołu.

W badanym okresie Spółdzielnia nie deponowała wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych. W Tabeli nr 13 wykazano, że w latach 2012-2018 uzyskano w sumie odsetki z oprocentowania rachunków bankowych w kwocie 38.831,74 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym umożliwiła jej bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót, za wyjątkiem roku 2016. W ciągu roku 2016 w związku z blokadą środków pieniężnych w kwocie 130 tysięcy zabezpieczających spłatę kredytu, Spółdzielnia miała problemy z regulowaniem swoich zobowiązań.

7.2.3. W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

7.2.4. Zasady rozliczania kosztów ogólnych w latach 2012-2018.

Zasady rozliczania kosztów określono w Rozdziale III „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”. W § 14 zapisano, że „*Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości*”.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, iż Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności osiąga przychody z tytułu :

1. Eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych.
2. Eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych.
3. Najem nieruchomości wspólnych.
4. Pozostałe przychody operacyjne.
5. Przychody finansowe.

Koszty zarządu są kosztami ogólnymi związanymi z funkcjonowaniem Spółdzielni, a zatem dotyczą wszystkich uzyskanych przychodów. Spółdzielnia ponosi koszty ogólne (zarządu), których nie da się bezpośrednio przypisać do kosztów dotyczących przychodów opodatkowanych i zwolnionych z podatku dochodowego, w związku z tym zasadnym jest stosowanie z art. 15 ust.2 oraz art. 15 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustalenie kosztów w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Z uzyskanych danych liczbowych wynika, że w poszczególnych latach badanego okresu (za wyjątkiem roku 2012 i 2013 z uwagi na brak dokumentów źródłowych) koszty ogólne rozliczano zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Ponadto, w ewidencji księgowej za rok 2016 brak danych liczbowych dotyczących poniesionych kosztów ogólnych Spółdzielni. Kwota kosztów ogólnych dotycząca lokali użytkowych w roku 2016, stanowi 9,63% sprzedaży ogółem i wykazana została w dokumentacji pomocniczej związanej z rozliczeniem podatku dochodowego od osób prawnych.

u

Koszty ogólne rozliczono wg wskaźnika struktury sprzedaży w niżej wymienionych kwotach:

Wyszczególnienie	ROK 2014	ROK 2015	ROK 2016	ROK 2017	ROK 2018
Koszty ogólne Spółdzielni, z tego rozliczone na:	131 711,44 zł	85 644,41 zł	94 210,59 zł	53 789,60 zł	40 908,12 zł
lokale mieszkalne	121 705,33 zł	77 164,9 zł	85 138,11 zł	48 518,22	37 913,65
	92%	90%	90%	90%	93%
lokale użytkowe	10 006,11	8 479,42	9 072,48	5 271,38	2 994,47
	8%	10%	10%	10%	7%

W okresie 2014-2018 udział kosztów ogólnych w części dotyczącej lokali mieszkalnych wynosił średni 91% kosztów ogólnych ogółem.

7.2.5. Ocena zmian w stanie obsługi spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię.

W dniu 28.09.2012 r. Spółdzielnia podpisała dwie umowy kredytowe:

- Umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią remontową z BGK nr 42 1020 1156 0000 7293 0031 3494, na remont elewacji budynku przy ul. Grójeckiej 41 na kwotę 1.041.852,00 zł z terminem spłaty do dnia 25.28.2032 roku. Całkowity koszt przedsięwzięcia remontowego wynosi 1.641.852,00 zł, wkład własny 600.000,00 zł.
- Umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią remontową z BGK nr 82 1020 1156 0000 7196 0031 3502, na remont elewacji budynku przy ul. Glogera 6 kwotę 408.148,00 zł z terminem spłaty do dnia 25.28.2032 roku. Całkowity koszt przedsięwzięcia remontowego wynosi 658.148,00 zł, wkład własny 250.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu wynosi 4,14% w skali roku. Zabezpieczeniem obu kredytów jest blokada rachunku Spółdzielni w wysokości 130.000 zł łącznie (po 65.000 zł dla każdej z nieruchomości).

Zmianę stanu obsługi spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię przedstawiono w **załączniku nr 14 Tabela nr 12a**. Stan zadłużenia Spółdzielni z tytułu zaciągniętego kredytu na dzień 31.12.2018 wynosił 923.511,30 zł, w tym:

- Kredyt Grójecka 41 - 667.899,34 zł
- Kredyt Glogera 6 - 255.611,96 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała spłatę kredytu długoterminowego.

7.2.6. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS).

W Spółdzielni występują następujące tytuły zobowiązań o charakterze publicznym:

- podatek dochodowy od osób prawnych,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- podatek od nieruchomości,
- opłata za wywóz nieczystości stałych,

— składki ZUS.

Zobowiązania finansowe o charakterze publicznym w latach 2016-2018 regulowane były w kwotach i terminach wynikających z deklaracji podatkowych oraz deklaracji ZUS. Wystąpiły przypadki zwłoki skutkujące obciążeniem Spółdzielni odsetkami od zaległości podatkowych w kwocie 878,15 zł, w tym kwota 761,55 zł w roku 2017.

7.2.7. Terminowość regulowaniu innych zobowiązań wobec dostawców robót i usług.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym umożliwiła jej bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców usług i wykonawców robót, jednak wystąpiły przypadki zwłoki wobec dostawców mediów i w sumie w latach 2016-2018 zapłacono odsetki w wysokości 2.767,85 zł, w tym 2.650,42 zł w roku 2017, z uwagi na brak płynności finansowej. Za lata wcześniejsze brak danych.

8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jak wynika z załącznika nr 3 Tabela nr 1 (*Liczba członków Spółdzielni*) stanowiącego integralną część protokołu lustracji, w roku 2017 złożono jeden wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokali, i jest to jedyny wniosek wykazany w całym okresie objętym badaniem.

Do ustanowienia odrębnej własności lokali konieczna jest między innymi, inwentaryzacja budynku ze wszystkimi lokalami i pomieszczeniami. W roku 2018 Zarząd zlecił przeprowadzenie inwentaryzacji obu budynków, z uwagi na fakt, że poprzednia inwentaryzacja wykonana w roku 2008, częściowo stała się nieaktualna w wyniku przeprowadzonych przebudów niektórych lokali, a ponadto nie obejmowała części pomieszczeń wspólnych: poddasza przy ul. Glogera oraz ciągów komunikacyjnych.

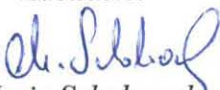
III INFORMACJE KOŃCOWE

1. Podczas lustracji udzielono instruktażu w zakresie badanych zagadnień.
2. Część składową niniejszego protokołu stanowią następujące załączniki:
 1. Załącznik nr 1 Tabela nr 4 – Zatrudnienie i wynagrodzenia
 2. Załącznik nr 2 Tabela nr 2 – Zasoby gruntowe Spółdzielni
 3. Załącznik nr 3 Tabela nr 1 – Liczba członków Spółdzielni
 4. Załącznik nr 4 Tabela nr 3 – Tytuły prawne do lokali mieszkalnych
 5. Załącznik nr 5 Tabela nr 5 – Zasoby mieszkaniowe
 6. Załącznik nr 6 Protokół z kontroli stanu techniczno-porządkowego
 7. Załącznik nr 7 Tabela nr 7 – Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 8. Załącznik nr 8 Tabela nr 6 - Koszty i przychody GZM
 9. Załącznik nr 9 Tabela nr 8 - Terminowość wnoszenia opłat za lokale mieszkalne
 10. Załącznik nr 10 Tabela nr 9 - Terminowość wnoszenia opłat za lokale użytkowe
 11. Załącznik nr 11 Tabela nr 10 – Gospodarka funduszem remontowym
 12. Załącznik nr 12 Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018.
 13. Załącznik nr 13 Tabela nr 11 – Fundusze Spółdzielni
 14. Załącznik nr 14 Tabela nr 12a – Obsługa spłaty kredytów

15. Załącznik nr 15 – Uchwała nr 01/2018 z dnia 15 lutego 2018 roku
 16. Załącznik nr 16 Tabela nr 13 – Gospodarka finansowa Spółdzielni
 17. Załącznik nr 17 - Orzeczenie administracyjne, 2 szt.
 18. Załącznik nr 18 - Wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.
 19. Załącznik nr 19 – Wykaz spraw sądowych prowadzonych przez radcę prawnego
 20. Załącznik nr 20 - Oświadczenie Zarządu.
3. Niniejszy protokół z lustracji zawiera 42 ponumerowane parafowane strony oraz 20 załączników. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla:
1. Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 2. Zarządu Spółdzielni.
 3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP w Warszawie.

Na tym protokół zakończono i podpisano w dniu 03.10.2019 roku.

Lustrator:


 Maria Schabowska
 upr. lustr. 4064/98

Podpisy osób reprezentujących Spółdzielnię złożone pod klauzulą:

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.

21.10.2019

MACIEJ CZYŃSKI
 PREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ BLIŃCZAK
 WICEPREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
 CZŁONEK ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

data i podpis

Zarząd Spółdzielni

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

Za Radę Nadzorczą

Za Zarząd

MACIEJ CZYŃSKI
 PREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ BLIŃCZAK
 WICEPREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
 CZŁONEK ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

201. w 1

Tabela nr 4

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:			2	1,75	0,75	1,52	2,00
	- pracownicy umysłowi			1	0,75	0,75	0,52	1,00
	- dozorczy i sprzątacze			1	1	0,00	1,00	1,00
	- konserwatorzy			0	0	0,00	0,00	0,00
	- inni			0	0	0,00		0,00
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto)	141 618,33	129 804,520	106 744,91	118 587,79	124 045,85	80 456,17	58 508,00
	w tym (łącznie z ZUS)	154 424,46	142 506,61					
	- osobowy fundusz płac (premiami i nagrodami ale bez ZUS)		69 162,60	57 570,78	64 410,63	73 167,50	25 618,00	38 076,00
	- bezosobowy fundusz płac		60 641,92	38 878,35	37 270,58	27 517,33	26 205,31	20 432,00
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:							5 727,00
	- pracownicy umysłowi							0,00
	- dozorczy i sprzątacze							3 173,00
	- konserwatorzy							0,00
	- inni							2 554,00

Sporządził : nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

17.04.2014

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Podpisy Członków Zarządu

TOMASZ GILLER
WICYPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Giller

zak. m. 8219

Tabela nr 2

Gospodarka gruntami

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416
	- zabudowania	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416
	- planowania do zabudowy	0	0	0	0	0	0	0
	- nie nadająca się do zabudowy	0	0	0	0	0	0	0
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha, w tym:	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416
	- własność	0	0	0	0	0	0,2416	0,2416
	- użytkowanie wieczyste	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0,2416	0	0

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

30.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT K.
CZŁONKOWY
SBM „SKARBOWIEC”

Tabela nr 1

Liczba członków Spółdzielni

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym	brak danych	51	51	51	54	56	62
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
	- współmatrimonowie	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
	- liczba członków oczekujących	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	0	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu a niebędących członkami	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	0	0	0	0	0	0	0
	- z nowego budownictwa	0	0	0	0	0	0	0
	- z odzysku	0	0	0	0	0	0	0
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	0	0	0	0	0	1	0
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	0	0	0	0	0	0	0
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	0	0	0	0	0	0	0
7	Liczba zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu /nieuregulowany stan prawny gruntu/	0	0	0	0	0	0	0

Sporządził : nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

Podpisy Członków Zarządu

30.09.2014
F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”
TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Tabela nr 3

**Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych
na dzień 31/12/2018 roku kończącego okres objęty lustracją**

I. p.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
1	Grójecka 41	46	0	45	0	1	0
	Glogera 6	19	0	18	0	0	*1
Razem		65	0	63	0	1	*1

* bezumowne korzystanie (tytuł prawny należy do SBM)

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

24.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Zasoby mieszkaniowe

I. p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Liczba budynków ogółem	2	2	2	2	2	2	2
1a.	Liczba budynków mieszkalnych	2	2	2	2	2	2	2
2.	Liczba mieszkań	65	65	65	65	65	65	65
3.	Liczba lokali użytkowych	4	4	4	4	4	4	4
4.	Inne /jakie/	-	-	-	-	-	-	-
5.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem	6002	6002	6002	6002	6002	6002	6002
	- lokali mieszkalnych	5664	5664	5664	5 664	5 664	5 664	5 664
	- lokali użytkowych	338	338	338	338	338	338	338
	- innych /jakie/	-	-	-	-	-	-	-
6.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	6002	6002	6002	6002	6002	6002	6002
7.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczonej ciepłej wody	0	0	0	0	0	0	0
8.	Powierzchnia lokali mieszkalnych korzystających z dźwigów	0	0	0	0	0	0	0
9.	Liczba eksploatowanych dźwigów	0	0	0	0	0	0	0
10.	Liczba budynków mieszkalnych ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm							
11.	Liczba budynków mieszkalnych z opomiarowanym zużyciem ciepła	0	0	0	0	0	0	0
12.	Liczba budynków mieszkalnych z opomiarowanym zużyciem wody	0	0	0	0	0	0	0
13.	Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	0	0	0	0	0	0	0
14.	Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	0	0	0	0	0	0	0

Sporządził : nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

26.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

ROBERT KRUPA
CZŁONK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

PROTOKÓŁ

z kontroli stanu techniczno - porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” w Warszawie ul. Grójecka 41

W dniu 01.08.2019 kontrolę przeprowadził lustrator - Maria Schabowska przy współudziale Gospodarza domu - Khrystyna Osidach.

Selektywnej wizytacji budynku mieszkalnego i otoczenia dokonano pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego oraz technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie przeglądu wizualnego.

W czasie kontroli stwierdzono:

Budynek przy ul. Grójecka 41

Rok oddania do użytkowania – 1932, powierzchnia użytkowa – 5.268,53 m², ilość kondygnacji nadziemnych – 5 (w tym, strych), ilość kondygnacji podziemnych – 1, ilość lokali mieszkalnych – 43 (jedno mieszkanie służbowe), ilość lokali użytkowych 3, ilość klatek schodowych – 4.

- a. Stan techniczny budynku – dobry,
- b. Brama wejściowa do budynku drewniana, zamykana, wyposażona w domofon.
- c. Stan elewacji budynku – dobry, nowa elewacja,
- d. Stan obróbek blacharskich – dobry, nowe obróbki,
- e. Stolarka zewnętrzna drzwiowa – stan zadowalający, drzwi drewniane wymagają odnowienia,
- f. Stolarka okienna – częściowo plastikowa, w kilku mieszkaniach drewniane,
- g. Stan klatki schodowej - częściowo popękane ściany
- h. Schodów i posadzek – lastriko, czysto,
- i. Stan poręczy - poręcze drewniane, stan dobry,
- j. Oświetlenie, instalacje elektryczne, gniazda, wyłączniki- w dobrym stanie,
- k. Stan terenu przyblokowego –zadbany,
- l. Strych ogólnie dostępny, drzwi zamykane na klucz,
- m. Piwnica – czysta , stan zadowalający,
- n. Tablica informacyjna – drewniana, odkryta, zalecane umieszczenie podstawowych informacji dla mieszkańców o segregacji śmieci i numerach alarmowych,
- o. Estetyka budynku wyglądu zewnętrznego –dobry.
- p. Altana śmietnikowa z cegły - czysta bez drzwi, obrośnięta bluszczem.

Teren uporządkowany, bogaty w kwiaty wieloletnie, a ciągi pieszo-jezdne utwardzone, na terenie ławki drewniane.

Budynek przy ul. Glogera 1

Rok oddania do użytkowania - 1932, powierzchnia użytkowa - 2.077,99 m², ilość kondygnacji nadziemnych – 5, ilość kondygnacji podziemnych - 1, ilość lokali mieszkalnych – 18, ilość lokali użytkowych 3, ilość klatek schodowych – 1.

Tabela nr 7

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM obciążających lokale mieszkalne

lp.	Wyszczególnienie-koszty jednostkowe	j.m.	31.12.2013r.	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.	31.12.2018r.	różnica 2018r. do 2013r.	% zmiana 2018r. do 2013r.
I	Eksploatacja bez remontów	zł/m2	3,01	2,35	2,76	3,11	2,64	2,90		
	Eksploatacja podstawowa	zł/m2	2,29	1,76	2,28	2,60	1,65	2,33		
	Dział społeczna, kulturalna i oświatowa	zł/m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Konserwacja zasobów	zł/m2	0,05	0,10	0,10	0,11	0,60	0,11		
	Energia elektryczna	zł/m2	0,34	0,20	0,18	0,11	0,12	0,15		
	Podatek od nieruchomości	zł/m2	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22		
	Pozostałe ...	zł/m2	0,14	0,09		0,08	0,08	0,10		
II	Odpis na fundusz remontowy	zł/m2	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50		
III	Wywóz nieczystości stałych śmieci	zł/osoby	16,12	10,26	8,63	8,48	8,05	6,94		
IV	Koszty C.O.	zł/m2	3,00	2,75	2,63	2,51	2,59	2,64		
V	Zimna woda - zaliczka	zł/m2	1,12	1,01	1,07	1,06	0,95	0,90		
VI	Razem koszty w zł/m2		9,63	8,60	8,96	9,17	8,68	8,94		

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

Podpisy Członków Zarządu

18.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Tabela nr 6

Koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	0,00	0,00	568 184,30	581 240,85	604 696,11	561 164,64	591 752,45
	- eksploatacja i remonty		0,00	568 184,30	581 240,85	604 696,11	561 164,64	591 752,45
	- inne (jakie)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	0,00	0,00	553 679,80	622 244,32	577 944,35	586 885,80	671 707,00
	- opłaty od lokali mieszkalnych		0,00	553 679,80	622 244,32	577 944,35	586 885,80	671 707,00
	- inne (jakie)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	0,00	0,00	-14 504,50	41 003,47	-26 751,76	25 721,16	79 954,55
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	182 566,16	161 844,89	176 349,39	135 345,92	177 765,63	189 714,68	87 072,34
5.	Koszty pozostałej działalności, w tym:	0,00	0,00	33 277,27	41 891,47	34 172,21	39 076,74	28 988,48
	- operacyjnej	0,00	0,00	33 277,27	41 891,47	34 172,21	39 076,74	28 988,48
	- finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Przychody pozostałej działalności, w tym:	0,00	0,00	50 803,93	62 791,98	60 755,71	64 554,53	53 788,75
	- operacyjnej	0,00	0,00	48 216,21	62 791,98	60 755,71	63 792,98	52 574,85
	- finansowej	0,00	0,00	2 587,72	0,00	0,00	761,55	1 213,90
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 6-5)	32 199,14	21 223,82	17 526,66	20 900,51	26 583,50	25 477,79	24 800,27
8.	Podatek dochodowy	6 118,00	4 033,00	3 330,00	3 971,00	5 073,00	4 841,00	3 720,00
9.	Wynik finansowy netto	26 081,14	17 190,82	14 196,66	16 929,51	21 510,50	19 875,36	21 080,23

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

24.09.2014

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Podpisy Członków Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Tabela nr 8

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		Rok		Rok		Rok		Rok		Rok		Rok	
		2012	Liczba lokali	2013	Liczba lokali	2014	Liczba lokali	2015	Liczba lokali	2016	Liczba lokali	2017	Liczba lokali	2018	Liczba lokali
1.	Roczny wymiar opłat w zł	586 032,43	63	622 090,42	63	600 306,01	63	571 234,23	63	570 177,00	63	586 885,80	63	666 036,80	63
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	25 474,55		108 052,36		55 843,58		56 853,48		84 799,74		90 617,48	38	172 318,65	49
3.	Pozycja 2 / Pozycja 1 w %	4,35%		17,37%		9,30%		9,95%		14,87%		15,44%		25,87%	
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł (=wiersz 2) w tym zaległości:	25 474,55		108 052,36		55 843,58		56 853,48		84 799,74		90 617,48	38	172 318,65	49
4a.	Do 1 miesiąca											6 957,66	22	2 227,80	8
4b.	Od 1 miesiąca do 2 miesięcy											2 661,88	3	20 436,08	14
4c.	Od 2 miesięcy do 3 miesięcy											8 681,50	6	23 094,71	12
4d.	Od 3 miesięcy i więcej											72 316,44	7	138 275,48	15
5.	Lokale zalegające z wyrokami sądowymi			27 521,62	2	24 901,04	2	12 924,71	2	9 899,03	2	8 546,58	2	43 985,78	2
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu					8 471,58	1	0	0	0	0	8 194	1	20 939	1
7.	Liczba orzeczonych eksmisji							0	0			0		0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji							0	0			0		0	0

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

17.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Podpisy Członków Zarządu

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok	Rok	Rok		Rok		Rok		Rok		Rok	
		2012	2013	2014	Liczba lokali	2015	Liczba lokali	2016	Liczba lokali	2017	Liczba lokali	2018	Liczba lokali
1.	Roczny wymiar opłat w zł			48 208,08	4	62 791,98	4	60 755,71	4	63 792,98	4	52 574,85	4
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł			32 805,50	1	33 332,17	2	38 470,71	5	38 202,09	5	37 712,86	4
3.	Pozycja 2 / Pozycja 1 w %			68,05%		53,08%		63,32%		59,88%		71,73%	
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł (=wiersz 2) w tym zaległości:			32 805,50	1	33 332,17		38 470,71		38 202,09		37 712,86	
4a.	Do 1 miesiąca			0,00	0	0,00	0	690,01	1	2 763,24	3	11,07	1
4b.	Od 1 miesiąca do 2 miesięcy			0,00	0	526,67	1	3 395,19	2	0,00	0	781,41	1
4c.	Od 2 miesiąca do 3 miesięcy			0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
4d.	Od 3 miesięcy i więcej			32 805,50	1	32 805,50	1	34 385,51	2	35 438,85	2	36 920,38	2
5.	Lokale zalegające z wyrokami sądowymi			0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu			0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
7.	Liczba orzeczonych eksmisji			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

24.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

MACIEJ CZYŃSKI

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLET
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Tomasz Gillet

Tabela nr 10

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości							
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:		445 161,56	54 815,11	34 352,16	162 974,34	18 830,62	47 970,00
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych							
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła							
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	859 747,15	540 623,78	272 485,18	292 859,20	338 908,02	257 352,36	319 692,32
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł		177 022,96	169 920,00	169 722,50	169 920,00	169 920,00	169 920,00
5.	Kredyty bankowe	0,00	1 146 579,96	1 108 414,60	1 065 316,74	1 019 984,31	972 774,45	923 511,30
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)							
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	540 623,78	272 485,18	292 859,20	338 908,02	257 352,36	319 692,32	353 012,27

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

24.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLI
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Protokół


z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej... S.B.M. ... SKARBOWIEC.....

w... WARSZAWIE... ul. GROJECKA 41.....

za 2018 rok.

1. W dniu 05.09.2018 Lustrator p. MARIA SKARBOWSKA dokonał formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok..... 2018..
2. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) p. KATARZYNA ZALEWSKA - KSIĘGOWA
 - 2)
 - 3)
3. Zarząd Spółdzielni (w osobach) MACIEJ WYŃSKI, TOMASZ GILLER, ROBERT KRUPA
 - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 p. 591 z późn. zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. (oświadczenie stanowi załącznik do protokołu),
 - 2) okazał do wglądu lustratorowi
 - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2018 roku,
 - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
 - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
4. W wyniku kontroli Lustrator stwierdził/ła co następuje:
 - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2018 wykazuje na dzień 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 9.344.021,07 zł, a Rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę/niedobór na gzm w kwocie 19.954,55 zł oraz zysk/stratę netto na działalności pozostałej w kwocie 21.080,27 zł.
 - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.
 - 3) Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalność pozostałą przedstawia się następująco:



rok 2018 - stan na 31.12.2018

lp	Treść	Ogółem z tego :	GZM	Działalność pozostała
I.	PRZYCHODY			
1	Przychody ze sprzedaży	718 611,65	666 036,80	52 574,85
2	Pozostałe przychody operacyjne	5 670,20	5 670,20	0,00
3	Przychody finansowe	1 213,90	0,00	1 213,90
4	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
5	Razem przychody (w. 1 do w. 4)	725 495,75	671 707,00	53 788,75
II.	KOSZTY			
6	Koszty działalności operacyjnej	618 427,46	589 438,98	28 988,48
7	Pozostałe koszty operacyjne	2 196,04	2 196,04	0,00
8	Koszty finansowe	117,43	117,43	0,00
9	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
10	Razem koszty (w. 6 do w. 9)	620 740,93	591 752,45	28 988,48
11	Wynik brutto (w. 5 - w. 10)	104 754,82	79 954,55	24 800,27
12	Podatek dochodowy	3 720,00		3 720,00
13	Wynik netto (w. 11- w. 12)	101 034,82	79 954,55	21 080,27

5. Kontrola losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych
 - 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych
- Nie wykazała nieprawidłowości .

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym lustrator wnosi uwagi do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2018 w wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi:

- 1) Brak dokonanych umorzeń środków trwałych.
- 2) Ujęcie wartości gruntu z wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
- 3) Nieprawidłowa prezentacja kredytów.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLAR
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONIEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

LUSTRATOR

Maria Szabowka

Tabela nr 11

Fundusze Spółdzielni

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2012r	Na 31.12.2013r	Na 31.12.2014r	Na 31.12.2015r	Na 31.12.2016r	Na 31.12.2017r	Na 31.12.2018r
1.	Fundusz udziałowy		70 714,15	72 714,31	2 714,31	5 714,31	6 714,31	6 714,31
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych							
3.	Fundusz zasobowy	46 165,35	46 165,35	47 005,19	47 442,69	48 802,69	6 133 348,69	6 133 348,69
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych							
5.	Fundusz wkładów budowlanych	1 695 093,15	1 694 379,00	1 694 379,00	1 694 379,00	1 694 379,00	1 694 379,00	1 694 379,00
6.	Ewentualne inne fundusze własne *							

*Podać czy tworzenie przez Spółdzielnię tego funduszu odpowiada wymogom art.78 § 2 Prawa spółdzielczego.

0,00

0,00

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

30.08.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zająwska

Podpisy Członków Zarządu

ROBERT KRUPA

CZŁONK ZARZĄDU
SEM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLES

WICEPREZES
SEM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SEM „SKARBOWIEC”

Tabela nr 12a

**Obsługa spłaty kredytu
zaciągniętego przez Spółdzielnię na remont elewacji (PKO BP S.A.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1.01. z tytułu:	0,00	0,00	1 146 579,96	1 108 414,57	1 065 316,74	1 019 984,31	972 774,45
	- kredytu zaciągniętego na remont budynku w zł	0,00						
	- odsetek od kredytu w zł	0,00						
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	0,00		56 565,51	46 223,66	43 168,89	41 539,56	39 366,90
	- dla budynku Grójecka 41	0,00		40 909,16	33 429,74	31 571,64	30 040,53	28 470,82
	- dla budynku Glogera 6	0,00		15 656,35	12 793,92	11 597,25	11 499,03	10 896,08
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	0,00	0,00	56 565,51	46 223,66	43 168,89	41 539,56	39 366,90
	- dla budynku Grójecka 41	0,00		40 909,16	33 429,74	31 571,64	30 040,53	28 470,82
	- dla budynku Glogera 6	0,00		15 656,35	12 793,92	11 597,25	11 499,03	10 896,08
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:	0,00	1 146 579,96	1 108 414,57	1 065 316,74	1 019 984,31	972 774,45	923 511,30
	- dla budynku Grójecka 41	0,00	829 226,45	801 624,56	770 455,47	737 670,27	703 527,30	667 899,34
	- dla budynku Glogera 6	0,00	317 353,51	306 790,01	294 861,27	282 314,04	269 247,15	255 611,96

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko
Data sporządzenia i podpis

17.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

ROBERT KRUPA
CZŁONK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ BILIK
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”
 ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa
 zarzad@skarbowiec.waw.pl

UCHWAŁA NR 01/2018

**Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
 w Warszawie
 z dnia 15 lutego 2018 roku**

w sprawie: wprowadzenia do ksiąg rachunkowych Spółdzielni wartości prawa własności gruntu dla nieruchomości Grójecka 41 i Glogera 6 uzyskanych poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie decyzji Urzędu Dz. Ochota m.st. Warszawy nr 7/2017 i 8/2017 z dnia 21.06.2017 r.

Działając na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych w dniu 18.12.2017 przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Braczkowską, nr uprawnień 5792, Zarząd SBM „Skarbowiec” postanawia co następuje:

§ 1.

Ustalić dla nieruchomości gruntowej Grójecka 41, działka ew. nr 91, obręb 2-02-05 o powierzchni 1810 m², wartość 4 427 260 zł (słownie: cztery miliony czterysta dwadzieścia siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych).

Wartość ustalono dla nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia części składowych gruntu.

§ 2.

Ustalić dla nieruchomości gruntowej Glogera 6, działka ew. nr 87, obręb 2-02-05 o powierzchni 606 m², wartość 1 654 986 zł (słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych)..

Wartość ustalono dla nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia części składowych gruntu.

§ 3.

Przyjąć do ksiąg rachunkowych Spółdzielni za rok 2017 wartości praw własności określone w § 1 i § 2

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosów: 3

Przeciw uchwale głosów: 0

MACIEJ CZYŃSKI
 PREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLER
 WICEPREZES ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
 SBM „SKARBOWIEC”

SBM „Skarbowiec”, ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa
 KRS: 0000410983 | REGON: 000490547 | NIP: 5250007046
 Konto: 65 1020 1156 0000 7602 0006 3933

Zarząd: Maciej Czyński (604 632 524), Tomasz Giller (509 849 908), Robert Krupa (600 327 221)

zarzad@skarbowiec.waw.pl

strona 1 z 1

Am *u*

Tabela nr 13

Gospodarka finansowa Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	481 061,37	177 646,70	204 827,55	220 839,09	141 156,42	210 278,00	304 332,38
	- lokaty bankowe		135 047,28	132 356,33	134 449,32	136 364,71	131 616,41	132 830,31
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	20 746,50	9 026,59	2 584,67	2 092,99	1 915,39	1 251,70	1 213,90
	- z odsetek od lokat bankowych	20 746,50	9 026,59	2 584,67	2 092,99	1 915,39	1 251,70	1 213,90
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)							
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni							
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię							
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł							
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię, w tym, :	0,00	0,00	0,00	0,00	116,60	3 411,97	117,43
	- od zaległości podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00	116,60	761,55	0,00
	- pozostałe odsetki zapłacone przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 650,42	117,43

do pkt 6 proszę o specyfikację

Sporządził : nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

20.09.2019

F.Z.N. „PATRON”
Księgowa
Katarzyna Zalewska

Podpisy Członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA
CZŁONK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLES
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



GT-III-II/6/ G /301 /59

dok. Nr. 131/8

10

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkańcowa
....."Skarbońiec".....
.....W. P. F. P. F. P. W. A.....
.....ul. Grójecka. 41.....

Orzeczenie administracyjne

KSIĄZKA NABYTE

Po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 7.X.1948 r.

o przyznanie prawa własności czasowej do
działki gruntu, położonej przy ul. Grójeckiej 41 r. Mochnackiego r. Głogiera.
Nr. o powierzchni 1810,50 m2 za nr. hip. KW. Nr. 131....
....."Nieruchomość Warszawska nr. nr. 9919 i. 9920".....

Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie - Wydział Gospodarki Terenami, działając na podstawie art. 59 ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. /Dz. U. Nr. 5, poz. 16/ oraz art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy /Dz. U. Nr. 50, poz. 279/ oraz postanowień część III pkt. 2 Uchwały Nr. 24/90 Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 24.6.1958 r. w sprawie ceny działek budowlanych odstępowanych na prawie czasowej własności oraz sposobu spłaty należności za domy mieszkalne sprzedawane przez Państwo

postanawia

przyznać prawo własności czasowej do
wyżej określonej działki gruntu na lat 80 za opłatą jednorazową /symboliczną/ zł. jeden tysiąc.

Niniejsze orzeczenie stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej o ustanowieniu prawa własności czasowej do wyżej wskazanej działki gruntu na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkańcowej "Skarbońiec" ul. Grójecka 41.....

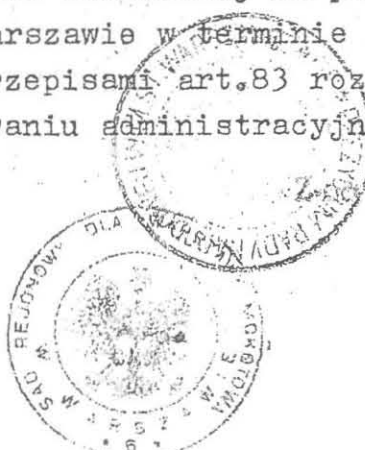
Od orzeczenia tego przysługuje prawo wniesienia odwołania do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej za pośrednictwem Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie w terminie 14 dniowym od doręczenia orzeczenia, zgodnie z przepisami art. 83 rozporządzenia z dnia 22.III.1928 r. o postępowaniu administracyjnym /Dz. U. Nr. 30, poz. 341/-

o wiadomości:
dz. Umów w gmachu
d. Powiat. Wydz. III Ks. Publ.
w/m. Al. Swierczewskiego 58.

724/OK.

Niniejszy wpis z akt
księgi wieczystej
zbiorniku WAM 0000131/1

Wydano za pobraniem opłaty sądowej zł. 6- w znakach sądowych



Za zgodność z oryginałem

Z upoważnienia
Kierownika Sekretariatu
SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Hartman-Wietoszko

Warszawa, dnia 17.06.2016r.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"SKARBOWIEC"
ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa
REG. 000490547, NIP 525-000-70-86

Zarząd Dzielnicy Ochota
ul. Grójecka 17a 02-021 Warszawa

WNIOSEK

o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

- 1. Na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.)

DANE OSOBOWE WNIOSKODAWCY	
IMIONA: <i>Spółdzielnia - Budowlana</i>	IMIONA:
<i>Mieszkańców</i>	
NAZWISKO: <i>"SKARBOWIEC"</i>	NAZWISKO:
IMIONA RODZICÓW:	IMIONA RODZICÓW:
ADRES: <i>ul. Grójecka 41</i>	ADRES:
PESEL: <i>02-031 Warszawa</i>	PESEL:
TELEFON: <i>601 34 90 88</i>	TELEFON:

Miasto Stołeczne Warszawy
Urząd Dzielnicy Ochota
Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ochota
2016-08-19
Przewodniczący Zarządu
Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ochota

wnoszę/-imy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego:
w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. *Glogera 6*
Budynek mieszkalny wielorodzinny Spółdzielni Własnościowej
oznaczonej jako działka ewid. nr z obrębu *2-02-05*, o pow.m²,

dla której prowadzona jest księga wieczysta nr *WA1M/00000130/4*

- 2. Prawo użytkowania wieczystego przysługuje na podstawie: *Art. 41 ustawy z dn. 14.07.1961r Dz. Ust. Nr 32, poz. 109*

/rodzaj i data dokumentu, np umowa notarialna, postanowienie sądowe, decyzja administracyjna/

- 3. Nieruchomość jest wykorzystywana na cel *mieszkalny wielorodzinny członków SBM "SKARBOWIEC"*

i następuje to zgodnie z warunkami określonym w dokumencie, o który mowa w pkt. 2.

4. Wnoszę/-imy o:

- zastosowanie bonifikaty przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej.
- nieodpłatne przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.¹

¹ Nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) lub w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990r.

u Cur

9.9/54-83-605 o Aliria Firadno

Załącznik nr 19

Wykaz spraw sądowych prowadzonych przez radcę prawnego Zbigniewa Korsaka dla Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Skarbowiec

Lp.	Klient	Rola w sprawie	Strona przeciwna	Data pozwu/ wezwania	Przedmiot sporu Wartość sporu	Sygnatura akt Sygnatura wew.	Data i stan sprawy	Status	Uwagi
1	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel	osoba fizyczna (...)	2017-08-28	8 471,58 zł	KM 287/17 II Co 1494/17 W006/6/2018/KZ	2017-08-28 wniesiona	W toku u komornika.	Całość spraw aktualnie u komornika Adriana Juszczyńskiego Km 287/17. Przeprowadzono częściowo skuteczną egzekucję z ruchomości. Złożyłem ponowny wniosek o zajęcie dalszych ruchomości i ich zlicytowanie. Trwa egzekucja z nieruchomości. Przeprowadzono opis i oszacowanie. Referendarz w trybie nadzoru uchylił te czynności i nakazał umorzenie egzekucji z nieruchomości. Postanowienie zostało zaskarżone. W każdej ze spraw złożyłem wniosek o wpis hipoteki przymusowej na spółdzielczym prawie p. (...).
2	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód	osoba fizyczna (...)	2017-10-27	10 014,40 zł	VI Nc-e 2097856/17 II Nc 1003/18 W006/3/2018/KZ	2018-10-27 wpływ	W toku u komornika.	
3	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód	osoba fizyczna (...)	2017-10-27	10 924,80 zł	VI Nc-e 209785/17 II Nc 1264/18 W006/4/2018/KZ	2017-10-27 wniesiona	W toku u komornika.	
4	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód	osoba fizyczna (...)	2017-10-12	8 193,60 zł	II Nc 7869/17 W006/1/2018/KZ	2017-10-12 wniesiona	W toku u komornika.	
5	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel	osoba fizyczna (...)	2018-04-10	Wyjawienie majątku	II Co 765/18	Złożona 10.04.2018	Odbyło się kilka posiedzeń na które dłużnik nie przyszedł. Referendarz sądowy na podstawie zajęć ruchomości oddalił wniosek. Postanowienie zaskarżone. Nierozpoznane.	
					37 604,38 zł				

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. SKARBOWIEC

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
S.M. SKARBOWIEC

TOMASZ GILIBR
WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. SKARBOWIEC

Warszawa, 14.10.2019

OŚWIADCZENIE

Niniejszym Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” oświadcza, że przedstawił lustratorowi Marii Schabowskiej kompletną dokumentację o rozstrzygniętych lub toczących się w okresie objętym lustracją (oraz w czasie przeprowadzania badań) postępowaniach sądowych lub sprawach skierowanych do organu ścigania.

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”


ROBERT KRUPA
CZŁONK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”


TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”
