

Nr KRS: 0000410983

Warszawa, 14 czerwca 2018 r.

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
odbytego w dniu 14 czerwca 2018 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbyło się w dniu 14 czerwca 2018 r. w pomieszczeniach recepcyjnych Domu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54 w Warszawie.

W Walnym Zgromadzeniu wzięły udział 23 osoby będące Członkami SBM „SKARBOWIEC”, zgodnie z załączoną listą obecności – ZAŁĄCZNIK NR 1.

W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 10 pełnomocników Członków SBM „SKARBOWIEC” – pełnomocnictwa stanowią ZAŁĄCZNIKI o numerach od 2 do 11.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła Główna Księgowa pani Teresa Konwerska.

Proponowany porządek Walnego Zgromadzenia zgodnie z zawiadomieniem z dnia 19 maja 2018 r., uzupełnionym na wniosek Członka Spółdzielni w dniu 9 czerwca 2018 r.:

- I. Otwarcie Walnego Zebrania przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- II. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
- III. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad,
- IV. Wybór Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej,
- V. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
- VI. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej,
- VII. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i Sprawozdania Finansowego za rok 2017,
- VIII. Podjęcie następujących uchwał:
 1. Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2017,
 2. Przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2017,
 3. Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej,
 4. Przyjęcie absolutorium dla prezesa Zarządu: Macieja Czyńskiego,



5. Przyjęcie absolutorium dla wiceprezesa Zarządu, Tomasza Gillera,
6. Przyjęcie absolutorium dla członka Zarządu, Roberta Krupy,
7. Uchwalenie zmian Statutu Spółdzielni – dostosowanie do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596),
8. Głosowania w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej,
9. Głosowania w sprawie powołania członków Zarządu,
10. Głosowanie w sprawie upoważnienia Zarządu do sprzedaży części strychu w budynku przy ul. Glogera 6 pp. Gillerom.

IX. Wolne wnioski.

Przebieg Walnego Zgromadzenia:

1. Walne Zgromadzenie rozpoczęło się około godziny 19:20 od powitania zgromadzonych osób i odczytania złożonych pełnomocnictw przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Grzegorza Płoszajskiego. Następnie przystąpiono do wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia. Z sali zgłoszono kandydaturę p. Płoszajskiego, który zaakceptował tę propozycję. Wyboru dokonano jednogłośnie – za 32 głosowały osoby.

2. W następnej kolejności przystąpiono do wyboru Sekretarza Zgromadzenia. Zgłoszono kandydaturę p. Soni Wronkowskiej, która wyraziła zgodę na kandydowanie. Wyboru dokonano jawnie, jednogłośnie bez głosów sprzeciwu i wstrzymujących się.

3. Dokonano wyboru asesorów – zgłoszono kandydatury pp. Elżbiety Ryl-Górskiej, która nie wyraziła zgody na kandydowanie, Ewy Pawlik i Tomasza Ługowskiego, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Wyboru dokonano jawnie, jednogłośnie bez głosów sprzeciwu i wstrzymujących się.

4. Przystąpiono do wyłonienia Komisji Skrutacyjnej – zgłoszono kandydatury pp. Anny Stupkiewicz-Ostrowskiej i Michała Cieślaka, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Wyboru dokonano jawnie, jednogłośnie bez głosów sprzeciwu i wstrzymujących się.

5. Przewodniczący Zgromadzenia odczytał porządek obrad. Pan Piotr Mlastek zgłosił wniosek formalny o wykreślenie z porządku obrad punktu VIII.10 ze względu na jego nieprawidłowe wniesienie pod obrady przez Członka Spółdzielni – naruszono art. 8³ ust. 11 ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 845). W głosowaniu jawnym, przy braku głosów sprzeciwu i wstrzymujących się zdecydowano o wykreśleniu przedmiotowego punktu z porządku obrad.

6. Przewodniczący Zgromadzenia, na podstawie informacji o sposobach i terminach powiadomienia Członków Spółdzielni stwierdził, że Walne Zgromadzenia zostało zwołane prawidłowo.

7. W kolejnym punkcie obrad pani Justyna Sikora pełniąca funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej, przystąpiła do odczytania Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 11 maja 2017 do 14 czerwca 2018 roku. Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi ZAŁĄCZNIK NR 12.

W

8. Następnie Prezes Zarządu pan Maciej Czyński przystąpił do prezentacji Sprawozdania Zarządu oraz omówienia niektórych aspektów Sprawozdania Finansowego za rok 2017. Sprawozdanie Zarządu oraz Sprawozdanie Finansowe wraz z informacją dodatkową stanowią ZAŁĄCZNIK NR 27.

9. W głosowaniu przyjęto uchwałę nr WZ 1/2018 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za rok 2017. W głosowaniu jawnym za przyjęciem uchwały oddano 17 głosów, przy 3 głosach przeciw i 11 głosach wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 13.

10. W głosowaniu przyjęto uchwałę nr WZ 2/2018 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu za 2017 rok. W głosowaniu jawnym za przyjęciem uchwały oddano 27 głosów, przy 0 (zero) głosów przeciw i 5 głosach wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 14.

11. W głosowaniu przyjęto uchwałę nr WZ 3/2018 w sprawie podziału nadwyżki finansowej za rok 2017. W głosowaniu jawnym za przyjęciem uchwały oddano 31 głosów, przy 0 (zero) głosach przeciw i 2 głosach wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 15.

12. W kolejnej części zebrania przystąpiono do głosowania nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu SBM „SKARBOWIEC”. W głosowaniach jawnych przyjęto następujące uchwały:

- WZ 4/2018 – udzielono absolutorium p. Maciejowi Czyńskiemu: 27 głosów za, 0 (zero) głosów przeciw, 5 głosów wstrzymujących. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 16.
- WZ 5/2018 – udzielono absolutorium p. Tomaszowi Gillerowi: 23 głosów za, 1 głos przeciw, 8 głosów wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 17.
- WZ 6/2018 – udzielono absolutorium p. Robertowi Krupie: 30 głosów za, 0 (zero) głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 18.

13. W związku ze zmianami ustawodawstwa w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia, przystąpiono do uchwalenia nowelizacji Statutu SBM „SKARBOWIEC”. W głosowaniu jawnym za przyjęciem uchwały nr WZ 7/2018 oddano 30 głosów, przy 0 (zero) głosach przeciw i 2 głosach wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 19.

14. W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej przystąpiono do wyłonienia nowego składu osobowego organu. Z sali zgłoszono następujące kandydatury:

- pan Grzegorz Płoszajski – odmówił zgody na kandydowanie,
- pan Marcin Pawlik – wyraził zgodę na kandydowanie,
- pani Ewa Pawlik – wyraziła zgodę na kandydowanie,
- pani Justyna Sikora – wyraziła zgodę na kandydowanie,
- pan Bogdan Plandowski – wyraził zgodę na kandydowanie,

W wyniku tajnego głosowania przyjęto następujące uchwały:

- WZ 8/2018 – powołano pana Marcina Pawlika w skład Rady Nadzorczej. W głosowaniu za kandydaturą oddano 27 głosów, przy 3 głosach przeciw i 1 wstrzymującym się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 20.

- WZ 9/2018 – powołano panią Ewę Pawlik w skład Rady Nadzorczej. W głosowaniu za kandydaturą oddano 29 głosów, przy 1 głosie przeciw i 1 wstrzymującym się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 21.
- WZ 10/2018 – powołano panią Justynę Sikorę w skład Rady Nadzorczej. W głosowaniu za kandydaturą oddano 27 głosów, przy 4 głosach przeciw i 0 (zero) wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 22.
- WZ 11/2018 – powołano pana Bogdana Plandowskiego w skład Rady Nadzorczej. W głosowaniu za kandydaturą oddano 28 głosów, przy 2 głosach przeciw i 1 wstrzymującym się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 23.

15. W związku z zakończeniem kadencji Zarządu przystąpiono do wyłonienia nowego składu osobowego organu. Z sali zgłoszono następujące kandydatury:

- pan Piotr Mlastek – odmówił zgody na kandydowanie,
- pan Maciej Czyński – wyraził zgodę na kandydowanie,
- pan Tomasz Giller – wyraził zgodę na kandydowanie,
- pan Robert Krupa – wyraził zgodę na kandydowanie,

W wyniku tajnego głosowania przyjęto następujące uchwały:

- WZ 12/2018 – powołano pana Macieja Czyńskiego w skład Zarządu. W głosowaniu za kandydaturą oddano 29 głosów, przy 3 głosach przeciw i 0 (zero) wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 24.
- WZ 13/2018 – powołano pana Tomasza Gillera w skład Zarządu. W głosowaniu za kandydaturą oddano 27 głosów, przy 4 głosach przeciw i 1 wstrzymującym się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 25.
- WZ 14/2018 – powołano pana Roberta Krupę w skład Zarządu. W głosowaniu za kandydaturą oddano 30 głosów, przy 2 głosach przeciw i 0 (zero) wstrzymujących się. Uchwała i protokół głosowania stanowią ZAŁĄCZNIK NR 26.

16. W ostatnim punkcie obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni zgłosili szereg wniosków i postulatów do Zarządu:

- pilny zakup kosiarki do trawnika,
- przygotowanie studium polityki zagospodarowania strychów w budynkach Spółdzielni,
- wniosek o dalsze wyjaśnienie na wspólnym forum Rady Nadzorczej i Zarządu kwestii zaliczenia odzyskanych gruntów w poczet funduszu zasobowego,
- wniosek o doprowadzenie do usunięcia lampy wiszącej przed wejściem do kancelarii adwokackiej,
- wniosek o zdjęcie lub zmianę zadaszenia nad wejściem do lokalu użytkowego od ul. Glogera,
- wniosek o odtworzenie tablicy z numerem hipotecznym budynku przy ul. Grójeckiej 41,
- wniosek o opracowanie sposobu walki z wandalizmem (graffiti) na murach budynków.

lh

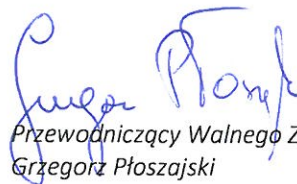
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

Ponadto, w ramach punktu obrad, wywiązała się żywa dyskusja na temat wielu aspektów funkcjonowania Spółdzielni, w tym modernizacji sieci wodnej i ciepłowniczej, montażu liczników wody, uporządkowania piwnic i wiat śmietnikowych, relacji z sąsiednimi Spółdzielniami, przeznaczenia lokalu użytkowego wynajmowanego z przeznaczeniem na sklep z narzędziami, statusu prawnego mieszkańców nieposiadających tytułu prawnego do lokalu w budynku przy ul. Glogera itp. Zebranie zakończono około godziny 22:30.



Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Sonia Wronkowska



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Grzegorz Płoszajski

Warszawa, 05 czerwca 2018 roku

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
za okres od 11.05.2017r. do 14.06.2018r.**

w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 21, ze zm.);
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 13 kwietnia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 845));
- c) ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. z dnia 22 czerwca 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1047);
- d) innych ustaw właściwych dla przedmiotu działalności Spółdzielni;
- e) Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”;
- f) Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11 maja 2017r.

I. Praca Rady nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 33 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Rok 2017 był drugim rokiem kadencji Rady Nadzorczej, wybranej na walnym zgromadzeniu 28 czerwca roku 2016. W związku z utratą członkostwa w spółdzielni przez p. Tomasza Bugaja oraz wyborach uzupełniających od 11 maja 2017 r. Rada działała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| 1. Grzegorz Płoszajski | Przewodniczący Rady Nadzorczej; |
| 2. Piotr Młastek | Zastępca Przewodniczącego; |
| 3. Justyna Sikora | Sekretarz Rady Nadzorczej; |
| 4. Bogdan Płandowski | Członek Rady Nadzorczej; |
| 5. Marcin Pawlik | Członek Rady Nadzorczej. |

Funkcję kontrolno-nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze Radą Nadzorcza sprawowała głównie kompleksową ocenę sfery ekonomicznej Spółdzielni oraz bieżącą analizę działań Zarządu. Znaczącym osiągnięciem Rady było opracowanie następujących dokumentów:

1. Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM),
2. Zasady polityki rachunkowości,
3. Projekt nowelizacji statutu SBM Skarbowiec (dostosowanie do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W okresie od Walnego Zgromadzenia 11 maja 2017 r. do 14 czerwca 2018 r. Rada odbyła następujące posiedzenia: 5 września 2017, 13 listopada 2017, 22 listopada 2017, 11 grudnia 2017, 18 grudnia 2017, 14 stycznia 2018, 31 stycznia 2018, 22 lutego 2018, 21 marca 2018, 23 kwietnia 2018, 10 maja 2018, 15 maja 2018, 24 maja 2018, 29 maja 2018 i 5 czerwca 2018 r. Ponadto w okresach pomiędzy posiedzeniami Rada prowadziła prace nad opracowywanymi dokumentami, wymianę informacji oraz w trybie roboczym (z użyciem poczty elektronicznej) dyskusje dotyczące poruszanych spraw. W końcowym okresie kadencji Rada skupiła się na ocenie sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz sprawozdania Zarządu. Wiele uwagi poświęcono dyskusjom dotyczącym działań mających na celu wyjście Spółdzielni z sytuacji niedoborów finansowych wynikających z nie zrównoważonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółród pięciu zebrań Rady w roku 2017 cztery odbyły się z udziałem Zarządu (zazwyczaj w początkowej części zebrania), natomiast w roku 2018 Rada obradowała we własnym gronie. Tematy wspólnych części zebrań obejmowały w szczególności:

1. Wycenę odzyskanych nieruchomości.
2. Problematykę rozliczeń z mieszkańcami za media oraz eksploatację.
3. Dyskusję nad przygotowaniem przez Zarząd powierzenia prowadzenia księgowości i administracji firmie zewnętrznej, ze szczególnym uwzględnieniem warunków umowy.

W omawianym okresie sprawozdawczym od 11 maja 2017 r. do xx czerwca 2018 r. Rada podjęła ogółem 5 uchwał, w tym trzy uchwały „merytoryczne”:

1. Uchwałę o przyjęciu „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie” Rada podjęła na zebraniu 11 grudnia 2017 r. której opracowanie powierzono wcześniejszą uchwałą p. Piotrowi Mlastkowi,
2. Uchwałę o przyjęciu „Zasad Polityki Rachunkowości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC w Warszawie” Rada podjęła na zebraniu 18.12.2017 r.
3. Uchwałę o przyjęciu zmian statutu Spółdzielni podjęła na zebraniu rady 21 marca 2018 r. Należy krótko wyjaśnić podstawy wprowadzonych zmian. Ustawa zmieniająca wprowadziła zasadę, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko osoba posiadająca prawo do lokalu. Prawem tym może być prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu. Tym samym nie jest już możliwe aby osoba nie posiadająca żadnego prawa do lokalu w zasobie mieszkaniowym spółdzielni była jej członkiem. Członkostwo w spółdzielni powstaje i wygasa z dniem wystąpienia określonych zdarzeń. Oznacza to, że ustawodawca odstąpił od konieczności składania deklaracji, opłacenia wpisowego i udziałów oraz podjęcia uchwały przez właściwy organ spółdzielni. Ponadto, wprowadzono bezwzględne prawo członka do głosowania na walnym zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika. Między innymi do tych warunków dostosowano statut Spółdzielni, mając na uwadze nakaz płynący z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, określający 12 miesięczny termin od daty wejścia jej w życie. Opracowania nowelizacji statutu podjął się *pro bono* p. Piotr Mlastek.

W okresie trwania 2-letniej kadencji, ustępująca Rada Nadzorcza Spółdzielni realizowała swoje zadania statutowe i regulaminowe, odbywając łącznie 23 posiedzenia, w tym 12 posiedzeń protokółowanych. W w/w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła łącznie 13 uchwał, w

tym dotyczące nowego brzmienia statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej przekazanych pod obrady i uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11 maja 2017 r.

Corocznie Rada Nadzorcza składała na Walnym Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej pracy, które były przez Walne Zgromadzenie przyjmowane bez uwag ani zastrzeżeń.

II. Wynik badania sprawozdania finansowego za rok 2017.

W dniu 18 kwietnia 2018 roku Zarząd przekazał Przewodniczącemu Rady Nadzorczej egzemplarz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2017. Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Badania sprawozdania finansowego dokonano na podstawie § 33 pkt. 1.2.1. Statutu i polegało ono na przeprowadzeniu procedur mających na celu weryfikację kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym ze stanem faktycznym i prawnym. Należy zaznaczyć, że wybór procedur badania zależy od osądu członków Rady nadzorczej, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów.

Na wstępie należy zaznaczyć, że sporządzenie deklaracji rocznej (CIT-8) do dnia 31 marca 2018 r. było końcowym etapem zamknięcia sprawozdania finansowego, na który składa się wiele czynności pozwalających na weryfikację zaksięgowanych operacji. Obejmują one:

- 1) uzgadnianie sald oraz obrotów poszczególnych kont oraz rejestrów,
- 2) przegląd zapisów księgowych,
- 3) przegląd zapisów wybranych umów oraz weryfikację niektórych dowodów źródłowych,
- 4) sprawdzenie, czy określone wartości progowe (w szczególności granica 1.200.000 EUR, istotna dla tzw. małych podatników) nie zostały przekroczone.

Z otrzymanego sprawozdania finansowego Spółdzielni wynika, że:

- Ad. 1) Nie przeprowadzono uzgodnienia sald oraz obrotów poszczególnych kont ze spółdzielcami.
Ad. 2) Nie dokonano przeglądu zapisów księgowych.
Ad. 3) Nie dokonano dostatecznej weryfikacji dowodów źródłowych.
Ad. 4) Nie sprawdzono wartości progowych.

W konsekwencji powyższych zaniedbań :

- 1) Nieprawidłowo ujęto wartość nieruchomości gruntowych Grójecka 41 i Glogera 6 w funduszu zasobowym. Informacja dodatkowa nie zawiera wystarczających wyjaśnień związanych z tak doniosłą operacją finansową jaką było odzyskanie nieruchomości gruntowych.

Z ujęcia tego zdarzenia gospodarczego przedstawionego w sprawozdaniu finansowym może wynikać obraz nieodpłatnego przysporzenia majątkowego (darowizny) na rzecz Spółdzielni (tylko taka pozycja może znajdować się w funduszu zasobowym, por. także pkt 31 Informacji dodatkowej), co z kolei rodzi ryzyko konieczności zapłaty podatku dochodowego. Artykuł 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o CIT stanowi, że przychodem co do zasady jest wartość otrzymanych nieodpłatnie lub częściowo nieodpłatnie rzeczy lub praw, a także wartość innych nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń.

Przyjmując zatem niewłaściwie, że dostaliśmy „za darmo” grunty, na których nasi antenanci wzniesli kamienice powoduje konieczność zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19% (przekraczamy granicę dochodu 1,2 mln EUR) od kwoty wyceny tzn. 6.082.246,00 zł. co daje podatek równy 1.155.627,00 zł. Zważywszy na obowiązek samoopodatkowania, podatek ten

należałoby ująć w CIT-8 i odprowadzić w terminie 14 dni od daty ujawnienia zdarzenia na konto właściwego urzędu skarbowego.

Szerzej ten temat został opisany w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

- 2) Wadliwie przyjęto stopę podatku dochodowego CIT oraz wykazano niewłaściwe kwoty tego podatku w sprawozdaniu.

Nie dokonano sprawdzenia, czy określone wartości progowe (w szczególności granica 1.200.000 EUR, istotna dla tzw. małych podatników) nie zostały przekroczone (lit. a) pkt 4 powyżej). W konsekwencji przyjęto wadliwie stawkę podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% w miejsce stawki 15%. W wyniku tych nieprawidłowości zawyżono podatek do kwoty 4.840,78 zł. – powinno być 3.095,- zł.

Ponadto, nie jest dopuszczalne, aby dochód netto wykazany w rachunku zysków i strat różnił się od podanego w wykazie podatku dochodowego.

- 3) Ujęto w sprawozdaniu finansowym (rozrachunki z mieszkańcami) należności wygasłe i przeterminowane.

Obowiązek analizy wierzytelności Spółdzielni pod kątem ich ściągальności wynika z ustawy o rachunkowości, która nakazuje rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową podmiotu. Za aktywa uważa się tylko te składniki majątku, które jednostce w przyszłości przyniosą korzyści ekonomiczne (art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy o rachunkowości). Korzyści takich nie przyniosą – z przyczyn oczywistych - należności przeterminowane oraz należności nieściągalne. Nie zmienia tej okoliczności nieznanostć przepisów, czy też próba powoływania się na art. 451 k.c. nie mający zastosowania w takich przypadkach, zwłaszcza w sytuacji braku wiedzy dotyczącej trybu księgowania opartych na w/w przepisie w latach minionych oraz w obecnie analizowanym okresie sprawozdawczym.

- 4) Nierzetelne sporządzenie oraz prezentacja w sprawozdaniu rozliczenia GZM. Przykładowo:

- a) Dla budynku przy ul. Grójeckiej 41:

wpływy wskazane są w wysokości 251.627,99 zł, koszty w wysokości 419.394,13 zł, a wynik w wysokości 11.450,07 zł. Jednocześnie wykazany wynik roku 2017 nie odpowiada różnicy między stanami z 31 grudnia 2017 r. i 1 stycznia 2017 r.

- b) Dla budynku przy ul. Glogera 6 w zakresie rozliczenia wpływów i kosztów z tytułu dostaw mediów występują różnice między saldami BZ 2016 wykazanymi w sprawozdaniu finansowym za rok 2016 i BO 2017 wykazywanymi w bieżącym sprawozdaniu. Kwoty te wynoszą odpowiednio:

Woda i kanalizacja: 13.774,09 zł (BZ 2016) i -15.848,39 zł (BO 2017).

Centralne ogrzewanie: -7.433,56 zł (BZ 2016) -5.359,26 zł (BO 2017)

Informacja dodatkowa nie zawiera wyjaśnień uzasadniających pojawienie się w/w różnic i rozbieżności.

Jednocześnie w dokumencie będącym informacją dodatkową (brak tytułu) pojawia się po raz drugi rozliczenie GZM, w którym podane są inne wartości.

- 5) Błędne zapisy i podsumowania szczegółowo opisane w załączniku nr 2 do niniejszego sprawozdania.
- 6) Kontynuowano niezbilansowaną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, nie spełniając wymogu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, albowiem ustawodawca nie przewidział możliwości odmiennego uregulowania kwestii np. w statucie spółdzielni lub uchwałami organów spółdzielni.

Wysokość zaliczek miesięcznych (opłat) powinna być przez Spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby ich wysokość i struktura odpowiadały w największym przybliżeniu kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię. Jeżeli między tymi wielkościami (suma zaliczek – koszty) powstanie różnica, powinna ona być skorygowana przez Spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych. Korekta taka powinna nastąpić niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale może być dokonana już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada ta nie jest respektowana w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”.

- 7) Zwiększono fundusz zasobowy o nienależne wpłaty członków spółdzielni (m.in. wpisowe).
- 8) Nie utworzono rezerwy na ewentualne negatywne skutki procesu z podwykonawcą remontu.
- 9) Brak odniesienia w sprawozdaniu do przyjętej w Spółdzielni polityki rachunkowości.

W konsekwencji powyższej analizy otrzymane sprawozdanie finansowe:

- a) nie przekazuje rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie na dzień 31 grudnia 2017 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, brak jest m.in. odniesienia do przyjętych zasad (polityki) rachunkowości,
- b) nie zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) nie jest zgodne co do zawartych treści z obowiązującymi przepisami prawa.

III. Wynik badania sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2017.

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2) lit. a) ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonego przez Zarząd „Sprawozdania Zarządu za rok 2017”.

Sprawozdanie, liczące 15 stron, obejmuje okres 2017 roku, niemniej także poza niego wykracza z racji statutowego zakończenia kadencji przez obecny zarząd. Z jednej strony przedstawia szereg danych statystycznych w ujęciu wieloletnim, pokazując zaobserwowane poziomy badanych parametrów i trendy zmian, z drugiej wykracza spojrzeniem w przód, planując niektóre działania na rok 2018 i następne. Do działań takich należy zapowiedź złożenia wniosków do Sądu Rejonowego o wykreślenie hipotek zabezpieczających (str. 3), przygotowania do inwentaryzacji (str. 4-5), zapowiedź kontynuowania starań o powierzenie księgowości i administracji firmie zewnętrznej, zapowiedź kontynuowania prac mających na celu uporządkowanie dokumentacji formalnej i technicznej budynków Spółdzielni (str. 5).

W części finansowej przedstawiono skrócony bilans Spółdzielni, oraz m.in. podano informacje dotyczące sporządzania wyceny gruntu w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego w własność. Przedstawiono skumulowany wynik GZM w ujęciu wieloletnim: od roku 2013 do 2017 i wyrażono oczekiwanie, że wprowadzona podwyżka (zbyt niskich) opłat eksploatacyjnych pozwoli ustabilizować płynność finansową Spółdzielni. Wprowadzone rozwiązanie nie odnosi się

bezpośrednio do koncepcji zlikwidowania niedoboru z tytułu mediów, znacznego zwłaszcza dla Grójeckiej 41.

Jak wynika z przytoczonych danych, wyniki działalności gospodarczej mają charakter stabilny. Charakter niestabilny mają natomiast zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, których łączna wielkość wzrosła do ponad 90 tys. Podana jest skrócona informacja o podejmowanych działaniach windykacyjnych, natomiast sprawozdanie nie daje podstaw do wyrobienia sobie zdania o spodziewanym tempie zmniejszania zaległości na skutek prowadzonych działań.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że zarząd (p. Tomasz Giller) odmówił udostępnienia radzie nadzorczej list zaległości w opłatach poszczególnych lokali w celu analizy powstawania zadłużenia bieżącego i możliwości porównania z danymi uzyskanymi przed rokiem. Odmowa ta nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym stanie prawnym.

Analiza wskaźnika płynności ogólnej i wskaźnika zdolności płatniczej pomimo poprawy w roku 2017 ukazuje wyraźnie niekorzystną sytuację Spółdzielni. Zapewne z powodu braku funduszy wymagane prawem przeglądy techniczne budynków są dopiero planowane (na rok 2018, w zasadzie poza okresem sprawozdawczym, nawet jeśli rozciągnąć go do czasu Walnego Zebrania 14 czerwca 2018 r.).

W podsumowaniu Zarząd stwierdza, że występuje skumulowany niedobór w opłatach za media, wynoszący blisko 190 tys. zł, oraz wspomniane zaległości w opłatach na kwotę ponad 90 tys. zł., utrudniający poważnie bieżącą działalność Spółdzielni, a nadto że zamierza dokonać rozliczenia części niedoborów w trzecim kwartale roku 2018 (a więc poza okresem sprawozdawczym).

Zarząd nie przedstawił planu gospodarczo-finansowego, który jest podstawą do szacowania opłat na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, planowania i wykonywania przeglądów technicznych oraz planowania prac remontowych mających na celu utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

Rzetelność sprawozdania z działalności Zarządu nie budzi zastrzeżeń wykraczających poza sformułowane już zastrzeżenia do sprawozdania finansowego.

IV. Ocena stanu Spółdzielni.

W ocenie Rady poprawa stanu Spółdzielni wymaga zdecydowanych działań w zakresie:

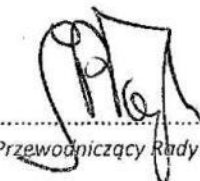
- Uregulowania spraw finansowych obejmujących:
 - Rozliczenie skumulowanych niedoborów z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - Egzekwowania należności Spółdzielców wobec Spółdzielni,
 - Windykację,
 - Planowania finansowego, obejmującego m.in. przygotowanie planów gospodarczo-finansowych.
- Usprawnienia obsługi księgowej i administracyjnej, zwłaszcza w zakresie prowadzenia rachunkowości zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy uwzględnieniu stałej procedury bieżących rozliczeń gzm z lokatorami.
- Utrzymania budynków Spółdzielni w stanie niepogorszonym m.in. poprzez dokonywanie przeglądów technicznych elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania.
- Dokonywania terminowych przeglądów instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi.

- Opracowania planu remontów wykonywanych w celu podniesienia standardu budynków należących do majątku Spółdzielni przekładających się na utrzymaniu lub nawet wzrost wartości rynkowej budynku i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych.

Rada uznaje za pozytywny fakt odzyskania przez Spółdzielnię własności nieruchomości gruntowych, na których znajdują się budynki Spółdzielni, będący w znacznej mierze efektem działań poprzedniego składu zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 05 czerwca 2018 r. uchwałą nr 1/06/2018 - w głosowaniu jawnym, imiennym.

Załączniki nr 1 i nr 2 stanowią integralną część niniejszego Sprawozdania.



Przewodniczący Rady Nadzorczej

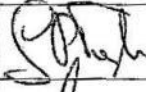
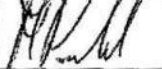


Sekretarz

LISTA GŁOSOWANIA IMIENNEGO

Członków Rady Nadzorczej SBM SKARBOWIEC w Warszawie
na posiedzeniu w dniu 5 czerwca 2018 r.

**Głosowanie nad przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej Skarbowiec w Warszawie za rok obrotowy 2017**

Lp.	Nazwisko i imiona	ZA	PRZECIW	WSTRZYM.
1	PŁOSZAJSKI GRZEGORZ ANTONI			
2	MLASTEK PIOTR MARIAN			
3	PAWLIK MARCIN			
4	PLANDOWSKI BOGDAN	B. Plandowski		
5	SIKORA JUSTYNA		wieobecna	


.....
Przewodniczący obrad

Warszawa, 08 maja 2018 roku.

Piotr Mlastek (00827)

Wynik badania sprawozdania finansowego SBM „SKARBOWIEC” za rok 2017
dla potrzeb Rady Nadzorczej wykonany na podstawie § 33 pkt. 1.2.1. Statutu

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Wiarygodność to podstawowy wymóg jakościowy sprawozdania finansowego. Nadrzędnym celem sporządzania tego sprawozdania jest bowiem przekazanie jego odbiorcy prawdziwej, zgodnej ze stanem faktycznym i godnej zaufania informacji o wynikach działalności danego podmiotu w pewnym okresie oraz o sytuacji finansowo-majątkowej ukształtowanej wskutek prowadzenia tej działalności. Realizacji tego celu służą regulacje prawne, zawarte zwłaszcza w ustawie o rachunkowości, Krajowych Standardach Rachunkowości, Prawie spółdzielczym oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ich przestrzeganie powinno zapobiegać wprowadzaniu odbiorców sprawozdania w błąd i podejmowaniu na jego podstawie niewłaściwych decyzji.

W dniu 18 kwietnia 2018 roku Zarząd przekazał Przewodniczącemu Rady Nadzorczej egzemplarz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2017.

Wykaz wykrytych nieprawidłowości oraz uwagi do sprawozdania finansowego za rok 2017:

a) Sporządzenie deklaracji rocznej (CIT-8) do dnia 31 marca 2018 r. było końcowym etapem zamknięcia, na który składa się wiele czynności pozwalających na weryfikację zaksięgowanych operacji. Obejmują one:

- 1) uzgadnianie sald oraz obrotów poszczególnych kont oraz rejestrów,
- 2) przegląd zapisów księgowych,
- 3) przegląd zapisów wybranych umów oraz weryfikację niektórych dowodów źródłowych,
- 4) sprawdzenie, czy określone wartości progowe (w szczególności granica 1.200.000 EUR, istotna dla tzw. małych podatników) nie zostały przekroczone.

Z otrzymanego sprawozdania finansowego Spółdzielni wynika, że:

- Ad. 1) Nie przeprowadzono uzgodnienia sald oraz obrotów poszczególnych kont.
Ad. 2) Nie dokonano przeglądu zapisów księgowych.
Ad. 3) Nie dokonano weryfikacji dowodów źródłowych.
Ad. 4) Nie sprawdzono wartości progowych.

Szczegółowe wyjaśnienia powyższych twierdzeń uzasadnione zostały w dalszej części niniejszego pisma.

b) **Nieprawidłowo ujęta wartość nieruchomości gruntowych Grójecka 41 i Glogera 6 w funduszu zasobowym.**

Ustawowo fundusz zasobowy (art. 78. §1. pkt. 2 i art. 76 Prawa spółdzielczego) tworzony jest w spółdzielniach z wpłat wpisowego i z 5% odpisów części nadwyżki bilansowej, aż do zrównania jego wysokości z wysokością funduszu udziałowego, jako że rolą jego jest zgromadzenie wolnych środków finansowych w wysokości kwoty równej odpowiedzialności finansowej wszystkich członków (= osoby prawnej).

Fundusz zasobowy w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z :

- wpłat wpisowego,
- umorzenia kredytów i pożyczek,
- części nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego),
- dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,
- darowizn, spadków, w tym nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych, nie zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- innych zapisów dokonanych na rzecz spółdzielni,
- innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

Decyzjami z dnia 21.06.2017 r. nr UD-N/-WND.6826.11.2015.AMA oraz UD-V-WND.6826.10.2016. AMA po rozpatrzeniu naszych wniosków przekształcono przysługujące Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Skarbowiec” w Warszawie prawo użytkowania wieczystego w prawo własności obu nieruchomości gruntowych.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości w prawo własności nastąpiło nieodpłatnie. Z uzasadnień obu decyzji wynika, że z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić osoby prawne, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Stosownie do art. 5 pkt 2 ustawy o przekształceniu, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 2, czyli na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Organ administracji podkreślił w uzasadnieniu decyzji, że nieruchomości położone w Warszawie przy ul. Grójeckiej 41 i ul. Glogera 6 zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Skarbowiec” na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy w wykonaniu orzeczeń administracyjnych Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z 1960 r.

Art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. brzmi: „(1) Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie — użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowej „Skarbowiec” w Warszawie do chwili objęcia nieruchomości tzw. dekretem Bieruta była właścicielem nieruchomości przy ul. Grójeckiej 41 oraz Glogera 6. Zakupu gruntów dokonano ze środków ówczesnych spółdzielców (kapitał podstawowy). W konsekwencji odzyskany w/w decyzjami grunt powinien trafić w to samo miejsce, w którym znajdował się przed „upaństwowieniem”. Członkowie założyciele Spółdzielni nie wnosili swoich prywatnych środków finansowych jako darowizny na rzecz Spółdzielni. Finansowali jedynie zakup nieruchomości oraz budowę mieszkań dla siebie, na obowiązującej w spółdzielniach mieszkaniowych zasadzie ekwiwalentności świadczeń, czyli pokrywali koszty budowy zadania inwestycyjnego przypadającego na ich lokal - bezpośrednio lub poprzez spłatę przejętych zobowiązań kredytowych.

Z otrzymanego sprawozdania finansowego wynika natomiast obraz nieodpłatnego przysporzenia majątkowego (darowizny) na rzecz Spółdzielni (tylko taka pozycja może znajdować się w funduszu zasobowym, por. także pkt 31 Informacji dodatkowej). Przyjmując ten wariant sprawozdania narażono majątek Spółdzielni po dwakroć zważywszy na kwestie podatkowe. Artykuł 12 ust. 1 pkt

2 ustawy o CIT stanowi, że przychodem co do zasady jest wartość otrzymanych nieodpłatnie lub częściowo nieodpłatnie rzeczy lub praw, a także wartość innych nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń, z wyjątkiem świadczeń związanych z używaniem środków trwałych otrzymanych przez zakłady budżetowe, gospodarstwa pomocnicze jednostek budżetowych, spółki użyteczności publicznej z wyłącznym udziałem jednostek samorządu terytorialnego albo ich związków od Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków w nieodpłatny zarząd bądź używanie.

Powstanie przychodu ze świadczeń nieodpłatnych należy zatem rozważyć zawsze wtedy, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych otrzymuje bez obowiązku świadczenia wzajemnego rzeczy lub prawa bądź inne świadczenia lub też możliwość korzystania z rzeczy lub praw. Taki wariant założony został przez księgową i zarząd Spółdzielni dla przypadku odzyskania przez Spółdzielnię nieruchomości. W konsekwencji otrzymanie darowizny kreuje u obdarowanego nią podatnika podatku dochodowego od osób prawnych przychód podatkowy. Zgodnie z cytowanym już art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o CIT przychodem jest wartość otrzymanych nieodpłatnie albo częściowo odpłatnie rzeczy lub praw, a także wartość innych nieodpłatnych bądź częściowo odpłatnych świadczeń. W przypadku gdy przedmiotem darowizny nie są pieniądze, lecz rzeczy lub prawa majątkowe (jak w niniejszym przypadku), wartość darowizny zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca ich uzyskania.

Przyjmując zatem tezę wykreowaną w sprawozdaniu finansowym, że dostaliśmy „za darmo” grunty, na których nasi antenaci wzniesli kamienice powoduje konieczność zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19% (przekraczamy 1,2 mln EUR) od kwoty wyceny tzn. 6.082.246,00 zł. co daje podatek równy 1.155.627,00 zł. Zważywszy na obowiązek samoopodatkowania, podatek ten należało ująć w CIT-8 i odprowadzić w terminie 14 dni od daty ujawnienia zdarzenia na konto właściwego urzędu skarbowego.

Powyższych rozważań nie brano pod uwagę przypisując odzyskanie gruntu do funduszu zasobowego. Pomijam w rozważaniu regułę *superficies solo cedit*, która powinna być oczywista dla sporządzających sprawozdanie.

c) Wadliwie przyjęta stopa podatku dochodowego CIT oraz wykazanie niewłaściwych kwot tego podatku w sprawozdaniu.

Nie dokonano sprawdzenia, czy określone wartości progowe (w szczególności granica 1.200.000 EUR, istotna dla tzw. małych podatników) nie zostały przekroczone (lit. a) pkt 4 powyżej). W konsekwencji przyjęto wadliwie stawkę podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% w miejsce stawki 15%. W wyniku tych nieprawidłowości zawyżono podatek do kwoty 4.840,78 zł. – powinno być 3.095,- zł.

Ponadto, nie jest dopuszczalne, aby dochód netto wykazany w rachunku zysków i strat różnił się od podanego w wykazie podatku dochodowego.

d) Ujęcie w sprawozdaniu finansowym (rozrachunki z mieszkańcami) należności wygaśniętych i przeterminowanych.

Obowiązek analizy wiarytelności Spółdzielni pod kątem ich ściągальności wynika z ustawy o rachunkowości, która nakazuje rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową podmiotu. Za aktywa uważa się tylko te składniki majątku, które jednostce w przyszłości przyniosą korzyści ekonomiczne (art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy o rachunkowości). Korzyści takich nie przyniosą – z przyczyn oczywistych - należności przeterminowane oraz należności nieściągalne. Nie zmienia tej okoliczności nieznanostwo przepisów, czy też próba powoływania się na art. 451 k.c. nie mający zastosowania w takich przypadkach, zwłaszcza w sytuacji braku wiedzy dotyczącej trybu księgowania opartych na w/w przepisie w latach minionych (obecnie także).

Jeżeli w Spółdzielni należności nieściągalne z lat 2000 - 2013 (!) przedawniły się i wcześniej nie utworzono na nie odpisów aktualizujących wartość należności, to należy je bezpośrednio zaliczyć w pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe, w zależności od zakwalifikowanego rodzaju należności. Na pozostałe nieściągalne należności należy zaś, nie rzadziej niż na dzień bilansowy, dokonać odpisów aktualizujących, zgodnie z art. 35b i 35c ustawy o rachunkowości. Wskazać trzeba przy tym na pominięcie przy sporządzaniu sprawozdania finansowego rozważań dotyczących możliwości zastosowania korekty błędów przewidzianej w 5.1. – 5.8. uchwały nr 10/2014 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 25 listopada 2014 r. w sprawie przyjęcia znowelizowanego Krajowego Standardu Rachunkowości nr 7 „Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia następujące po dacie bilansu - ujęcie i prezentacja” (publ. Dz. Urz. Min. Fin. z 2015 r. poz. 6).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeżeli dokonane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty, tzn. zgodny ze stanem faktycznym, potwierdzonym obiektywnym i wiarygodnym dowodem księgowym. Koncepcja wiernego i rzetelnego obrazu jednostki jest nadrzędną koncepcją rachunkowości i wszystkie inne zasady rachunkowości są jej podporządkowane. Rzetelność rozumiana jest więc w tym przepisie w sposób obiektywny. W tym sensie więc zamieszczone w księgach rachunkowych i w sprawozdaniu finansowym dane dotyczące należności wygasłych bądź przedawnionych są nierzetelne i wpływają na całość sprawozdania. W konsekwencji nie dokonano przeglądu zapisów księgowych (por. lit. a pkt 2 powyżej).

e) **Kontynuacja niezbilansowanej gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, albowiem ustawodawca nie przewidział możliwości odmiennego uregulowania kwestii np. w statucie spółdzielni lub uchwałami organów spółdzielni. Należy odwołać się do regulacji zamieszczonych w art. 4 ust. 1, 11, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających obowiązki członków spółdzielni i osób, którym przysługują (będą przysługiwać) prawa odrębnej własności lokali, w zakresie ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Obowiązek ponoszenia rzeczonych opłat polega, po pierwsze, na uczestniczeniu wymienionych osób w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Wysokość opłat powinna być przez Spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez Spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada ta nie jest respektowana w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”. Należy podkreślić, że art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyrażający zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwłaszcza za lata minione. Obowiązek ten spoczywa wyłącznie na zarządzie Spółdzielni, który w oparciu o dane uzyskane z księgowości powinien korygować na bieżąco in plus lub in minus opłaty wnoszone przez użytkowników lokali dla poszczególnych nieruchomości (Grójecka 41, Glogera 6).

Obecny zarząd Spółdzielni dokonał na jesieni 2017 roku podwyżki opłat miesięcznych z tytułu wyższych cen za media (ciepło, woda, ścieki) pozostawiając kwestię niedoboru środków gospodarki

[Podpis]
Dorota Podgórska
Piotr Maciej Dąbrowski
in. w. p. n. 00021

zasobami mieszkaniowymi z lat minionych oraz roku 2017 nie rozwiązana. Do chwili pisania niniejszej opinii zarząd nie przedstawił sposobu rozwiązania zaistniałej sytuacji kolidującej z bezwzględnie obowiązującym nakazem art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie ma przy tym znaczenia, iż zaległości powstały w latach minionych gdyż m.in. taki wadliwy tryb gospodarowania finansami Spółdzielni stanowił główną podstawę odwołania poprzedniego składu zarządu.

Niewątpliwie zarząd nie posiada narzędzi do bieżącej komparacji wysokości zaliczek (opłat) dla poszczególnych lokali z wydatkami Spółdzielni ponoszonymi na gzm, wg posiadanej przez piszącego wiedzy nie zabiega również o ich pozyskanie. Ma to ważne znaczenie w przypadku zażądania przez członka spółdzielni przedstawienia kalkulacji opłat. Nie należy zapominać, że art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który reguluje wzajemne relacje majątkowe w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami, wprowadza możliwość kwestionowania przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali bezpośrednio na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych. Zawartość normatywna w/w przepisu zawiera trzy istotne, częściowo od siebie niezależne unormowania. Po pierwsze, przesądza, że zmianę wysokości opłat można kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej, niezależnie czy kwestionującym jest członek spółdzielni czy właściciel lokalu niebędący członkiem, co w praktyce oznacza, że nie wiążą w tym zakresie ewentualne uchwały organów spółdzielni. Po drugie, w razie wystąpienia na drogę sądową osoby kwestionujące wysokość zmiany ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Po trzecie, ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni (!).

Księgowość Spółdzielni nie spełnia założeń wymaganych ustawą nie informując nawet członków o stanie rozliczeń z tytułu opłat (uzgodnienie sald - obowiązek do 31 marca, por. lit. a pkt.1 powyżej). W świetle powyżej wykazanych nieprawidłowości oraz ryzyk z nimi związanych należy przyjąć wykazaną w bilansie oraz informacji dodatkowej kwotę niedoboru w wysokości 189.714,68 zł. jako niezgodną z warunkami ustawowymi dotyczącymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Co prawda wynik na gzm za rok 2017 wynosi 25.721,16 zł. jednakże pozostał nierozliczony niedobór powstały do końca roku 2016 wobec którego nie podjęto żadnych kroków naprawczych.

Na marginesie należy zaznaczyć, za Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości „w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego”, że nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń. W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są one elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Uzasadnia to wykazywanie nadwyżki/niedoboru w bilansie odpowiednio w dziale pasywów „Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania” i w dziale aktywów „Aktywa obrotowe”. Jeżeli spółdzielnia rozlicza więcej niż jedną nieruchomość nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje się oddzielnie.

Elementy zmieniające zysk (stratę) brutto w zysk (stratę) netto wykazuje się:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji pasywów „Inne rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe” – „Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”,
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji aktywów „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.”

Z przedstawionego bilansu nie wynika aby powyższy standard był przestrzegany.

f) **Zwiększenie funduszu zasobowego o nienależne wpłaty członków spółdzielni.**

W informacji dodatkowej (str. 6) podano, iż w roku 2017 kapitał zasobowy zwiększył się o kwotę 2.300,- zł. z tytułu przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywców mieszkań (5 osób). Mając na uwadze art. 1 ust. 1 lit b) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, od 9.09.2017r. z mocy wskazanego przepisu w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodano ust. 9 – „*Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.*”. Stan faktyczny zaobserwowanych zmian prowadzi do wniosku, iż wykazana w bilansie i opisana w informacji dodatkowej kwota nie jest rzetelna, ponieważ podaje inną wartość niż ta, która powinna być wpisana do ksiąg przed 31.12.2017r. Innymi słowy zachodzi duże prawdopodobieństwo pobrania przez zarząd wpisowego i ew. udziału od osób, które przystąpiły do Spółdzielni po dacie wejścia ustawy nowelizującej w życie oraz wykazanie tego faktu w księgach. Świadczy to m.in. o niedokonaniu przeglądu zapisów księgowych (por. lit. a pkt 2 powyżej) oraz braku bieżącej orientacji w przepisach obowiązujących.

Powyższe potwierdza brak weryfikacji dowodów źródłowych dla dokonanych operacji księgowych (por. lit. a pkt 3 powyżej).

g) Nieutworzenie rezerwy na ewentualne negatywne skutki procesu z podwykonawcą remontu.

Celem ujęcia rezerw w sprawozdaniu finansowym jest uwzględnienie strat jeszcze nie w pełni ujawnionych, będących skutkami przeszłych zdarzeń oraz ujawnienie nieprzewidywanych zobowiązań wynikających z zawartych już umów, jak też uwzględnienie w sprawozdaniu finansowym zobowiązań wynikających z podjętych przez jednostkę planów restrukturyzacji mających na celu poprawę efektywności działania. Zgodnie z art. 35d ustawy o rachunkowości rezerwy tworzy się m.in. na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty będące skutkiem toczącego się postępowania sądowego. Biorąc pod uwagę dość długi czas trwania procesu z podwykonawcą remontu budynków Spółdzielni, wynik nie koniecznie może okazać się korzystny dla pozwanej (Spółdzielni). W takim stanie rzeczy utworzenie rezerwy jest zasadne, także z powodów fiskalnych.

h) Brak odniesienia do przyjętej w Spółdzielni polityki rachunkowości.

W pkt. 40 Informacji dodatkowej podano: „*Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym: Nie dotyczy.*” W całym dokumencie brak jest odniesienia do stosowanej przez księgowość polityki rachunkowości, daty jej przyjęcia oraz aktualności zawartych w niej uregulowań. Brak jest również odniesienia do uchwały dotyczącej planu kont.

Moim zdaniem, otrzymane sprawozdanie finansowe:

- a) nie przekazuje rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie na dzień 31 grudnia 2017 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, brak jest m.in. odniesienia do przyjętych zasad (polityki) rachunkowości,
- b) nie zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) nie jest zgodne co do zawartych treści z obowiązującymi przepisami prawa.

Piotr Młastek
Doradca Podatkowy
Piotr Marcin Młastek
NIP 14-00827

Ocena Sprawozdania finansowego SBM SKARBOWIEC

Spis treści

I. Uwagi do „Sprawozdania finansowego za rok 2017” z dnia 31.03.2018 r. (bez informacji dodatkowej)	str. 2
II. Uwagi do „DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA”	str. 3
III. Ocena Sprawozdania finansowego za 2017 rok	str. 5

Bogdan Plandowski

B. Plandowski

Warszawa, dn. 29.05.2018 r.

I. Uwagi do „Sprawozdania finansowego za rok 2017” z dnia 31.03.2018 r. (bez informacji dodatkowej)

a. Uwagi ogólne

- brak numeracji stron (dla niniejszego raportu strony ponumerowano domyślnie zaczynając od strony tytułowej, która ma nr 1).
 - Zgodnie z informacją zawartą na stronie nr 2 Sprawozdanie finansowe składa się z:
 - bilansu (aktywa, pasywa)
 - rachunku zysków i strat
 - informacji dodatkowej
- Powyższe informacje zawarte są na stronach: 2, 3 i 5. Informacje zawarte na stronach: 4, 6 do 12 powinny znaleźć się w „informacji dodatkowej”

b. Uwagi do „Rachunku zysków i strat”

- A.I. „Przychody ze sprzedaży produktów”

I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	630 932,71 zł	586 885,80 zł
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	570 177,00 zł	586 885,80 zł
	b) z działalności własnej	60 755,71 zł	63 792,98 zł

Jest „586 885,80” a powinno być „650 678,78” gdyż jest to suma I.a) i I.b)

- C. „Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)”

C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	20 715,56 zł	30 553,17 zł
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	47 299,06 zł	5 837,29 zł
II	Wynik na działalności pozostałej	26 583,50 zł	24 716,36 zł

C.I. powinien być różnicą pomiędzy A.I.a i B.IX.a. Niestety w pozycji B.IX.a nie podano wartości.

IX	w tym:		
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) z działalności własnej		

C.II. jest różnicą pomiędzy C. a C.I.

C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	20 715,56 zł	30 553,17 zł
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	47 299,06 zł	5 837,29 zł
II	Wynik na działalności pozostałej	26 583,50 zł	24 716,36 zł

Różnica pomiędzy C. a C.I. wynosi 36 390,46 zł.

- F. „Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+E)”

F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+E)	24 782,45 zł	25 520,29 zł
---	--	--------------	--------------

Jest „(C+D+E)” a powinno być „(C+D-E)”.

c. Rozliczenie funduszu remontowego (strona 8)

KOSZTY	GRÓJECKA 41	GŁOGERA 6	RAZEM
Splata kredytu	34 142,97 zł	13 066,89 zł	47 209,86 zł
odsetki od kredytu	30 040,53 zł	11 498,03 zł	41 538,56 zł
wymiana rur spustowych	4 212,00 zł		4 212,00 zł
instalacja co	620,00 zł		620,00 zł
murki z blachy	2 376,00 zł		2 376,00 zł
uszczelnienie rynien	5 253,12 zł		5 253,12 zł
roboty kominiarskie		1 400,00 zł	1 400,00 zł
remont instalacji wodnej		2 940,00 zł	2 940,00 zł
wymiana furtki		2 029,50 zł	2 029,50 zł
RAZEM KOSZTY	76 644,62 zł	30 935,42 zł	99 386,92 zł

Nie podano wartości w kolumnie „RAZEM” w wierszu:

- „Uszczelnienie rynien” (powinno być: 5 253,12 zł)
- „Remont instalacji wodnej” (powinno być: 2 940,00 zł)

Podano złą wartość w kolumnie „RAZEM” w wierszu:

- „RAZEM KOSZTY” (powinno być: 107 580,04 zł)

d. Podatek dochodowy za 2017 ROK (strona 13)

Wartość w tabeli „KOSZTY” (podsumowanie) w wierszu „DOCHÓD” nie zgadza się z wartością w tabeli „RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT” wierszu „Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)” w kolumnie „2017”

PRZYCHÓD	63 792,98 zł
KOSZTY	39 076,74 zł
DOCHÓD	24 716,24 zł
odsetki budżetowe	761,55 zł
RAZEM	25 477,79 zł
PODATEK 19%	4 840,78 zł
	4 841,00 zł
DOCHÓD Netto	20 636,79 zł

I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	26 583,50 zł	24 716,36 zł
---	---	--------------	--------------

II. Uwagi do „DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA”

a. Punkt 14 (strona 4) „Zakres zmian aktywów finansowych od pozostałych jednostek”

- Tabela I „Należności krótkoterminowe”

Lp	Specyfikacja	2017	2016
1	z tytułu dostaw i usług	130 928,13	126 509,17
a	rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	40 310,65	40 015,43
b	rozrachunki z mieszkańcami	90 617,48	84 799,74
c	inne należności	2 173,33	0,00

Wartość podana w wierszu: 1 „z tytułu dostaw i usług” w kolumnie „2017” powinna wynosić: 133 101,46 zł.

b. Punkt 20 (strona 5) „Rozliczenia międzyokresowe (aktywa)”

Wg zapisu:

Rozliczenia międzyokresowe jest do wyniku na działalności GZM (ujemny)

Podana jest wartość: 189 714,68 zł natomiast wg niżej zamieszczonej Tabeli wartość ta odpowiada wierszowi „Razem media”. Natomiast wynik na działalności GZM wynosi: -142 213,33 zł. Ponadto w tabeli tej występują błędy rachunkowe czy brak sumy pośredniej dla „Glogera - wpływy” (patrz poniżej).

ROZLICZENIE GZM 2017 rok

Specyfikacja	stan na dzień	wpływy	koszty	wynik	stan na dzień	
	01-01-2016	2017	2017	2017	31-12-2017	
Grójcka	-155 671,64	435 578,99	429 444,90	6 234,09	-149 337,55	- 144 121,57
Eksploatacja	-15 549,65	246 793,20	245 587,68	21 205,52	20 479,96	- 25 655,94
nieruchomości			169 958,12			
ogólnoadministracyjne			35 618,49			
przychody i koszty finansowo operacyjne		4 834,79	10 050,77	-5 215,98		
media	-146 021,95	184 061,04	213 806,53	-29 745,49	-169 771,51	
woda i kanalizacja	-61 325,27	40 315,00	53 687,35	-13 372,35	-74 697,62	
centralne ogrzewanie	-70 819,57	133 632,00	150 571,18	-16 939,18	-87 858,75	
smieci	-7 777,14	10 104,00	9 548,00	556,00	-7 221,14	
Glogera	-6 526,04	156 041,60	141 770,51	14 271,09	7 134,22	- 7 745,05
Eksploatacja	16 867,85	25 089,60	75 975,12	12 014,77	27 061,89	- 27 682,22
nieruchomości			63 176,67			
ogólnoadministracyjne			12 896,76			
przych i koszt finansowo operacyjne		3 078,87	3 690,70			
media	22 193,94		65 895,18	2 258,82	-19 937,17	
woda i kanalizacja	-15 848,39	16 548,00	13 913,81	2 634,19	-13 214,20	
centralne ogrzewanie	-6 359,20	47 616,00	48 487,37	-871,37	-6 230,63	
smieci	-986,34	3 788,00	3 294,00	494,00	-492,34	
Razem eksploatacja	118,29	334 582,80	281 662,93	53 219,87	47 501,35	- 53 338,16
Razem media	-162 215,97	262 003,00	279 501,71	-27 498,71	-189 714,68	
RAZEM GZM	-162 097,69	586 885,80	561 164,64	25 721,16	-142 213,33	- 136 376,52

Ponadto stany na dzień 01.01.2017 dla „Glogera – woda i kanalizacja oraz centralne ogrzewanie” są inne niż stany na dzień 31.12.2016 ujęte w „Sprawozdaniu finansowym za 2016 rok” – patrz poniżej:

- Rozliczenie GZM za 2016 - Glogera

woda i kanalizacja	-13 688,18	15 624,00	15 709,91	-85,91	-13 774,09
centralne ogrzewanie	-5 273,35	44 640,00	46 800,21	-2 160,21	-7 433,56

- Rozliczenie GZM za 2017 - Glogera

woda i kanalizacja	-15 848,39	16 540,00	13 913,81	2 626,19	-13 214,20
centralne ogrzewanie	-5 359,28	47 616,00	48 487,37	-871,37	-6 230,63

Poniżej Tabeli „Rozliczenie GZM 2017 rok” na stronie 6. zdublowano informacje zawarte w tej Tabeli bez uwzględnienia znaków „-”.

Wynik na GZM

Grójec 41	149 337,55
Eksploatacja	20 439,96
Centralne ogrzewanie	74 697,62
Woda i kanalizacja	87 858,75
Wywóz nieczystości	7 221,14
Glogera 6	7 124,22
Eksploatacja	27 061,99
Centralne ogrzewanie	6 230,63
Woda i kanalizacja	13 214,20
Wywóz nieczystości	492,34

c. Punkt 21 (strona 6) „Dane o strukturze funduszu podstawowego”

W pozycji „Kapitał” wpisano wartość 8 749 399,45 gdy po zsumowaniu poz. 1 do 4 otrzymujemy wartość: 7 892 757,37 patrz poniżej

1. Kapitał podstawowy(fundusz wkładów budowlanych)	1 694 379,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy zasobowy w tym:	6 140 063,00
3 Zysk z lat ubiegłych w tym:	38 440,01
4 Zysk netto za rok 2017	19 875,36

d. Punkt 36 (strona 10 i 12) „Koszty rodzajowe oraz koszty wytworzenia produktów na potrzeby własne”

Podane koszty w wierszu (strona 10) „Woda i kanalizacja” wynoszą: 64 442,16 zł natomiast suma kosztów za wodę i kanalizację w Tabeli „ROZLICZENIE GZM 2017 rok” (Punkt 20) wynosi: 67 601,16 zł.

Podane koszty w wierszu (strona 10) „Energia cieplna” wynoszą: 175 873,18 zł natomiast suma kosztów za wodę i kanalizację w Tabeli „ROZLICZENIE GZM 2017 rok” (Punkt 20) wynosi: 199 058,55 zł

Podane zapisy w wierszach (strona 12) „Wynik na pozostałej działalności (netto)” są niejasne ze względu na różne wartości: „Zysk Brutto” i „19% podatek”, „Podatek” i „Wynik na pozostałej działalności (netto)”, „Zysk netto”

Wynik na pozostałej działalności (netto)	19 875,24	19 875,36
Przychód	63 792,98	
Koszty	39 076,62	
Zysk brutto	24 716,36	
Plus odsetki dla budżetu	761,55	
RAZEM	25 477,91	
19% podatek	4 841,00	
Zysk brutto	24 716,24	24 716,36
Podatek	4 081,00	4 841,00
Zysk netto	19 875,36	

Wartość w w/w pozycji „Koszty” wynosząca 39 076,62 zł jest różna od wartości „Koszty” w poniższej Tabeli:

PRZYCHÓD	63 792,98 zł
KOSZTY	39 076,74 zł
DOCHÓD	24 716,24 zł
odsetki budżetowe	761,55 zł
RAZEM	25 477,79 zł
PODATEK 19%	4 840,78 zł
	4 841,00 zł
DOCHÓD Netto	20 636,79 zł

III. Ocena Sprawozdania finansowego za 2017 rok

- Analiza „Rachunku zysków i strat” oraz „Informacji dodatkowej” wykazała występowanie dużej liczby błędów rachunkowych, nieścisłości oraz pomyłek.
- Po stwierdzeniu błędów rachunkowych, nieścisłości oraz pomyłek zawartych w punktach I. i II. zaprzestano dalszej analizy „Sprawozdania finansowego”.
- Można stwierdzić, że „Sprawozdanie finansowe” zostało zredagowane niestarannie i w związku z tym występują wątpliwości co do rzetelności prowadzonej księgowości w SBM SKARBOWIEC.
- Można także stwierdzić, że osoby odpowiedzialne za sprawozdanie finansowe: Księgowa i Członkowie Zarządu nie przeanalizowali Sprawozdania finansowego przed jego podpisaniem i przekazaniem do oceny Radzie Nadzorczej SBM SKARBOWIEC.

P. Plandowski

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ 1/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017.

.....
.....
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie 9 291 040,97 zł
- 3) Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r., który wykazuje wynik dodatni tj. nadwyżkę przychodów nad kosztami w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w wysokości 25 721,16 zł
- 4) Dodatkowe informacje i objaśnienia, sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

Sprawozdanie stanowi załącznik nr ... do oryginału niniejszego protokołu.

.....
.....

W głosowaniu jawnym wzięło udział : ³¹..... Członków Spółdzielni.

A. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

¹⁷..... głosów

B. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

³..... głosów

C. Wstrzymało się od głosu:

¹¹..... głosów

AS
AS

Anna Stupiewicz-Odrobien
chłubić cichy.

5 głosów

Am Supercenter - 1200 W
Chatt Center

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ 3/2018 w sprawie podziału nadwyżki finansowej za rok 2017.

.....
.....
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”, „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 5) Statutu Spółdzielni, postanawia przeznaczyć nadwyżkę bilansową Spółdzielni za rok 2017 w wysokości 25 721,16 zł na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).
.....
.....

W głosowaniu jawnym wzięło udział : 33 Członków Spółdzielni.

A. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

31
..... głosów

B. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

0
..... głosów

C. Wstrzymało się od głosu:

2
..... głosów

.....
.....
.....
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu, panu Tomaszowi Gillerowi.

.....

.....

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Wiceprezesowi Zarządu, panu Tomaszowi Gillerowi z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 11.05.2017 r. do 31.12.2017 r.

.....

.....

W głosowaniu ^{jędnym} ~~tajnym~~ wzięło udział : ³² Członków Spółdzielni.

D. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

²³ głosów

E. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

¹ głosów

F. Wstrzymało się od głosu:

⁸ głosów

.....
.....
.....
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu, panu Robertowi Krupie.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Członkowi Zarządu, panu Robertowi Krupie z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 11.05.2017 r. do 31.12.2017 r.

W głosowaniu tajnym wzięło udział :³² Członków Spółdzielni.

G. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

³⁰..... głosów

H. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

⁰..... głosów

I. Wstrzymało się od głosu:

²..... głosów

.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

**Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku**

Uchwała nr WZ 7/2018 w sprawie uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni - dostosowania do ustawy z dnia 20.07.2017 r.o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017, poz. 1596)

.....
.....

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 10) Statutu Spółdzielni, postanawia zmienić treść obowiązującego statutu w następującym zakresie:

§ 4 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkostwo w spółdzielni nabywa się z mocy prawa. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.”

§ 5 otrzymuje brzmienie:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

„1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.

3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę spełniającą kryteria nabycia członkostwa, że uzyskała status członka Spółdzielni. Zawiadomienia tego dokonuje się w terminie 7 dni od daty uzyskania przez Zarząd informacji o spełnieniu przesłanek ustawowych nabycia członkostwa, uzyskania informacji od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub złożenia deklaracji przez osobę, o której mowa w ust. 2.”

W § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, zmiany tych danych, datę wpisania na listę członków, datę ustania członkostwa.”

§ 7 skreśla się.

§ 8 skreśla się.

W § 10 pkt. 2 skreśla się.

W § 10 pkt. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach swoich danych adresowych dotyczących doręczeń korespondencji ze Spółdzielni;”

§ 11 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

4. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

5. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”

Skreśla się następujące paragrafy: § 12, § 13, § 14, § 15.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

W § 20 ust. 1 na końcu, dodaje się zdanie:

„Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”

W § 29 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w następującym brzmieniu:

„6. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.”

W § 33 ust. 1 pkt. 1.11 skreśla się.

W § 46. ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.”

W § 46. po ust. 2 dodaje się ust. 3 w następującym brzmieniu:

„3. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.”

W § 47 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu przypada kilku osobom, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.”

W § 48 ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:”

Po § 48 dodaje się tytuł oraz § 48a w brzmieniu następującym:

„Zarząd nieruchomością wspólną

§ 48a

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Większość właścicieli lokali w budynku, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, art. 241 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.”

§ 49 otrzymuje brzmienie:

1. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem należących do nich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Zarząd.

2. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy w wysokości i w terminach określonych przez Radę.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz właścicieli lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

5. W przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właścicieli lokali a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. W przypadku powstania niedopłaty ze strony właścicieli lokali, Spółdzielnia ma prawo żądać pokrycia niedoboru od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na nieruchomość. Właściciel ma prawo każdorazowo żądać rozliczenia przychodów oraz poniesionych przez Spółdzielnię wydatków z funduszu remontowego.”

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

W § 51 pkt. 4.2. otrzymuje brzmienie:

„4.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”

W § 52 ust. 1 pkt d) otrzymuje brzmienie:

„d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 18 listopada 2015 r. Dz.U. z 2015r. poz. 1892).”

W § 52 ust. 3 skreśla się.

Ujednolicony tekst Statutu stanowi załącznik nr ... do oryginału niniejszego protokołu.

W głosowaniu jawnym wzięło udział : Członków Spółdzielni.

A. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

30
..... głosów

B. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

0
..... głosów

C. Wstrzymało się od głosu:

2
..... głosów

.....
.....
.....
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

.....
Marcin Pawlik
.....

do Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

.....
do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
.....
.....

W głosowaniu tajnym wzięło udział : *31*..... Członków Spółdzielni.

D. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

27..... głosów

E. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

3..... głosów

F. Wstrzymało się od głosu:

1..... głosów

.....
Anna Szymczak-Ostrowska
Przewodnicząca
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

Ewa Pawlik

do Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

W głosowaniu tajnym wzięło udział : *31* Członków Spółdzielni.

D. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

29 głosów

E. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

1 głosów

F. Wstrzymało się od głosu:

1 głosów

Anna Szymonowicz - Ostrowska
Robert Gólik

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

.....
Justyna Sikora
.....

do Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

.....
do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
.....
.....

W głosowaniu tajnym wzięło udział *31*..... Członków Spółdzielni.

D. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

27..... głosów

E. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

4..... głosów

F. Wstrzymało się od głosu:

0..... głosów

.....
Anna Stupienia-Ostrowska
Alina Gils
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

.....
Maciej Czarniecki
.....

do Zarządu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

.....
do Zarządu Spółdzielni.
.....
.....

W głosowaniu tajnym wzięło udział : *32* Członków Spółdzielni.

G. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

29..... głosów

H. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

3..... głosów

I. Wstrzymało się od głosu:

0..... głosów

.....
Anna Stupieniewa - Ostrowska
Przewodnicząca
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

.....
TOMASZ GILLER

do Zarządu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

.....
do Zarządu Spółdzielni.
.....

W głosowaniu tajnym wzięło udział 32 Członków Spółdzielni.

G. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

27 głosów

H. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

4 głosów

I. Wstrzymało się od głosu:

1 głosów

.....
Anna Szupienior-Ostrowska
Tomasz Giller
.....
.....

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

Protokół głosowania
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”
w Warszawie
z dnia 14 czerwca 2018 roku

Uchwała nr WZ/2018 w sprawie powołania Pani/Pana

ROBERT KRUPA

do Zarządu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 11) Statutu Spółdzielni, postanawia powołać Panią / Pana

do Zarządu Spółdzielni.

W głosowaniu tajnym wzięło udział : 32.. Członków Spółdzielni.

G. Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:

30... głosów

H. Przeciw przyjęciu powyższej uchwały oddano:

2... głosów

I. Wstrzymało się od głosu:

0... głosów

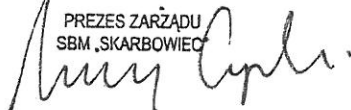
Anna Stupiewicz-Głuchowska
Robert Krupa

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
W ROKU 2017**

Warszawa 15.04.2018

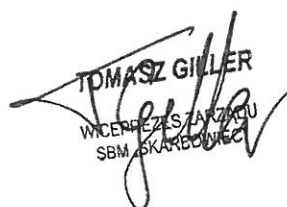
MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



TOMASZ GILLER

WICEDZIEŁ SZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” realizując obowiązek wynikający z zapisów § 42 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2017 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2017 r.

1. Wstęp

a. Dane Spółdzielni

i. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa “Skarbowiec”

Forma prawna: Spółdzielnia

Nr KRS: 0000410983

Sąd: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

NIP: 5250007046

REGON: 000490547

Siedziba: ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

ii. Aktualny skład organów Spółdzielni i ich zmiany w trakcie okresu sprawozdania:

1. Walne Zgromadzenie Członków:

Najwyższy organ Spółdzielni zgodnie z art. 36 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 19 Statutu.

2. Rada Nadzorcza:

Sprawuje funkcje kontroli i nadzoru Spółdzielni zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 30 Statutu.

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: Tomasz Bugaj (do 23.04.2017)

Członek Rady Nadzorczej: Marcin Pawlik (od 11.05.2017)

3. Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art.48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu

Do dnia 11.05.2017 Zarząd działał w składzie:

Prezes: Artur Wieczyński

Wiceprezes: Witold Merle

Członek Zarządu: Wojciech Ostrowski



Od dnia 11.05.2017 Zarząd działa w składzie:
Prezes: Maciej Czyński
Wiceprezes: Tomasz Giller
Członek Zarządu: Robert Krupa

2. Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni

a. Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1 Statutu.

b. Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni

- Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000, Dz. U. nr 4 poz. 27
- Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Skarbowiec" uchwalony dn. 11.05.2017

c. Kluczowe zasoby Spółdzielni

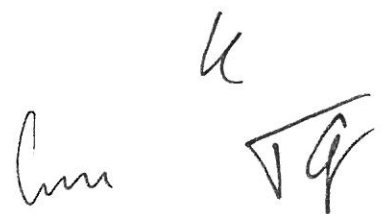
i. Zasoby mieszkaniowe

Do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni należą 2 budynki wielorodzinne położone przy:

- ul. Grójeckiej 41 na działce nr 91, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M/00000131/1
- ul. Glogera 6, na działce nr 87, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M /00000130/4.

Na wniosek poprzedniego Zarządu, uzyskano decyzjami Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy nr 7/2017 oraz 8/2017, które stały się prawomocne w dniu 19.07.2017, nieodpłatne przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Własność wpisano do ksiąg wieczystych obu nieruchomości w dniu 10.10.2017.

Zarząd uzyskał 19.09.2017 od PKO BP, jako następcy Banku Inwestycyjnego, zgodę na wykreślenie z ksiąg wieczystych obu nieruchomości hipotek zabezpieczających wygasłą należność i zamierza złożyć w najbliższym czasie odpowiednie wnioski do Sądu Rejonowego.



Strukturę powierzchni przedstawia tabela poniżej (dane archiwalne)

Powierzchnia	m2
Lokale mieszkalne	5396
Lokali użytkowe	426
Pomieszczenia przynależne	852
Powierzchnie wspólne	brak danych*
Razem	brak danych*

*Nie uwzględniono przy pomiarze.

W obu budynkach znajdują się lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Szczegółowy status lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej.

Status lokalu	Liczba lokali
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	62
Odrębna własność	0
Umowa najmu	1
Bezumowne korzystanie z lokalu	1
Razem	64

W związku ze złożonymi na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), wnioskami o wydzielenie odrębnej własności lokalu, Zarząd przystąpił do przygotowania niezbędnej do tego celu dokumentacji, to jest inwentaryzacji obu budynków. Stanowi ona podstawę do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz założenia jego kartoteki.

Oprócz wydzielenia własności lokali, inwentaryzacja jest wymagana przez Ustawę Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994, Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414, art. 61 oraz niezbędna do korekty deklaracji podatku od nieruchomości oraz wyznaczania udziału poszczególnych nieruchomości w kosztach eksploatacji zgodnie z par. 17 ust. 1 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali SBM Skarbowiec z 11.12.2017.

Zostanie ona także wykorzystana do dalszych prac przy planowaniu np. remontów obu budynków, inwentaryzacji instalacji itp.

W roku 2008 została wykonana inwentaryzacja, która w wyniku przebudów niektórych lokali (wyburzeń ścian zmieniających powierzchnię lokalu) stała się w części nieaktualna a także nie obejmowała części pomieszczeń wspólnych: poddasza przy ul. Glogera oraz ciągów komunikacyjnych (na podstawie protokołu przekazania, zachowany jeden, niekompletny

Lu *u* *VF*

egzemplarz dokumentacji).

Zarząd w drodze konkursu, spośród zebranych trzech ofert wybrał najkorzystniejszą i na podstawie uchwały nr 02/2018 zlecił wykonanie inwentaryzacji firmie Geo-metric. Inwentaryzacja wykonywana jest metodą skanowania laserowego 3D i w jej wyniku uzyskana zostanie dokumentacja oraz wynikowe dane cyfrowe (tzw. chmura punktów).

Poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie 4 lokali użytkowych. Według stanu na 31.12.2017 wszystkie lokale są wynajęte.

ii. **Zasoby kadrowe**

Według stanu na koniec roku 2017, Spółdzielnia zatrudniała 2 osoby:

- księgową na umowę o pracę na 0,5 etatu i administratora na 0,25 etatu
- gospodarza domu na umowę-zlecenie.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali: mec. Piotr Jaworski oraz mec. Zbigniew Korsak.

d. **Sprawy organizacyjne**

Wobec potrzeby podniesienia poziomu obsługi mieszkańców i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, Zarząd omówił z Radą Nadzorczą propozycję podpisania umowy na administrację i księgowość z zewnętrzną firmą. Wysłaliśmy zapytania ofertowe do 11 firm i przeprowadziliśmy rozmowy z 4 z nich. Na podstawie negocjacji z wybraną firmą, GGKO, wypracowaliśmy warunki umowy. Niestety na skutek niespodziewanego podniesienia stawki przez oferenta w trakcie negocjacji umowy, Zarząd odstąpił od dalszych rozmów z GGKO i podjął decyzję o powtórzeniu konkursu.

Rozesłano zapytanie ofertowe do kolejnych 11 firm, z których 3 odpowiedziały na nie. Obecnie Zarząd prowadzi rozmowy w celu wybrania jednej oferty i podpisania umowy (spodziewany termin: czerwiec 2018 roku).

Dla poprawy kontroli nad przepływem należności, zamknięto kasę Spółdzielni; wpłaty odbywają się wyłącznie przelewem.

Zarząd prowadzi prace w celu uporządkowania dokumentacji formalnej i technicznej budynków Spółdzielni. Ze względu na ilość materiału spodziewamy się że będą one trwały przez większą część roku 2018.

Zarząd utworzył stronę internetową Spółdzielni pod adresem www.skarbowiec.waw.pl.

Dążymy także do wprowadzenia obsługi mieszkańców poprzez system on-line, co powinno nastąpić wraz z podpisaniem umowy na administrację.

3. Wyniki działalności i sytuacja finansowa

a. Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień wynosi 7 776 625 zł, w tym:

- budynki 1 694 379 zł
- grunty 6 082 246 zł

b. Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono skrócony bilans Spółdzielni za rok 2017.

	AKTYWA	2016	2017
	AKTYWA TRWAŁE	2 714 383,31	8 740 389,45
A	Wartości niematerialne i prawne		
B	I Rzeczowe aktywa trwałe	1 694 379,00	7 776 625,00
C	Należności długoterminowe		
D	Inwestycje długoterminowe	1 019 984,31	972 774,45
	AKTYWA OBROTOWE	455 330,25	541 841,52
A	Zapasy		
B	Należności krótkoterminowe	136 408,20	141 648,04
C	Inwestycje krótkoterminowe	141 158,42	210 278,00
D	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	177 763,63	189 915,48
	SUMA AKTYWÓW	3 169 693,56	9 291 040,97

	PASYWA	2016	2017
	KAPITAŁ (FUNDUSZE) WŁASNE	1 787 338,01	7 092 757,37
	ZOBOWIĄZANIA	1 382 357,55	1 398 283,00
A	Rezerwy na zobowiązania		
B	Zobowiązania długoterminowe	1 019 984,31	972 774,45
C	Zobowiązania krótkoterminowe	346 705,29	378 007,00
D	Rozliczenia międzyokresowe	15 667,95	47 501,35
	RAZEM PASYWA	3 169 693,56	9 291 040,97

W związku z przekształceniem użytkowania wieczystego we własność, należało ująć ten fakt w księgach rachunkowych. Na podstawie operatów sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego ustalono przy pomocy podejścia porównawczego, wartość rynkową gruntu dla nieruchomości:

Grójecka 41 na 4 427 260 zł a dla Glogera 6 na 1 654 986 zł

i ujęto go w księgach w łącznej wartości 6 140 063 zł (po stronie aktywów w rzeczowych akandandatywach trwałych, po stronie pasywów w kapitale własnym).

W czasie wykonania operatu wyceny nieruchomości, rzeczoznawca obliczył również wartość indywidualną gruntu, określoną przy 100% zainwestowaniu gruntu, odzwierciedlającą możliwości inwestycyjne jakie daje działka przy podobnym

Ch *u TG*

zainwestowaniu. Wartości te wyniosły odpowiednio:
dla działki przy Grójeckiej 13 315 269 zł, a dla działki przy Glogera 5 712 255 zł.

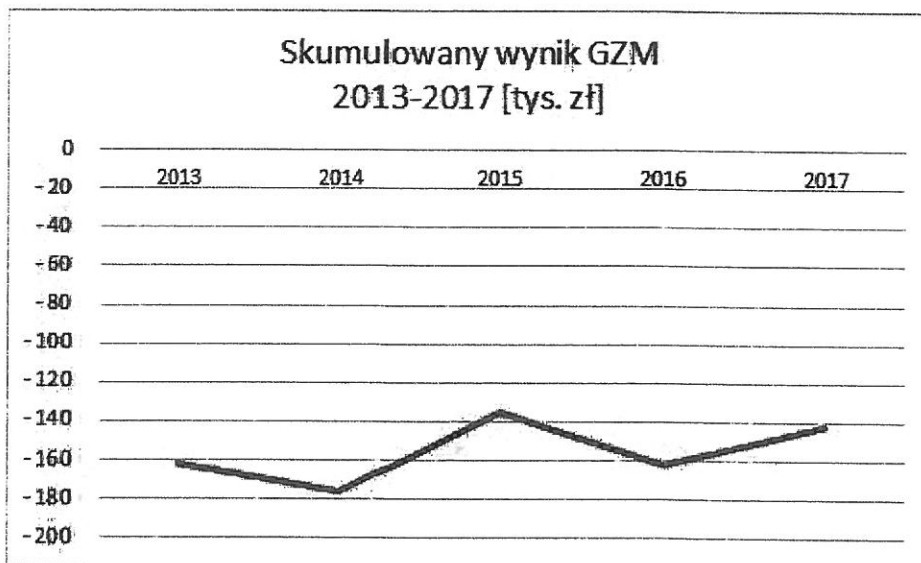
W zobowiązaniach długoterminowych ujęte są kredyty inwestorskie zaciągnięte na remont elewacji na kwotę łączną: 1 450 000 zł (spłata do 2032 r).

Kapitał do spłaty wynosił na koniec roku 2017: 972 774,45 zł,
z czego na budynek przy ul. Grójeckiej przypadało 703 527,30 zł a na budynek przy ul. Glogera 269 247,15 zł.

c. Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017 wyniósł 25 721,16 zł.
Skumulowany, nierozliczony stan na dzień 31.12.2017 wskazuje -142 213,33 zł (wobec -162 097,68 zł w 2016). Oznacza to, że rzeczywiste koszty eksploatacji były wyższe niż wartość zaliczek naliczanych mieszkańcom.

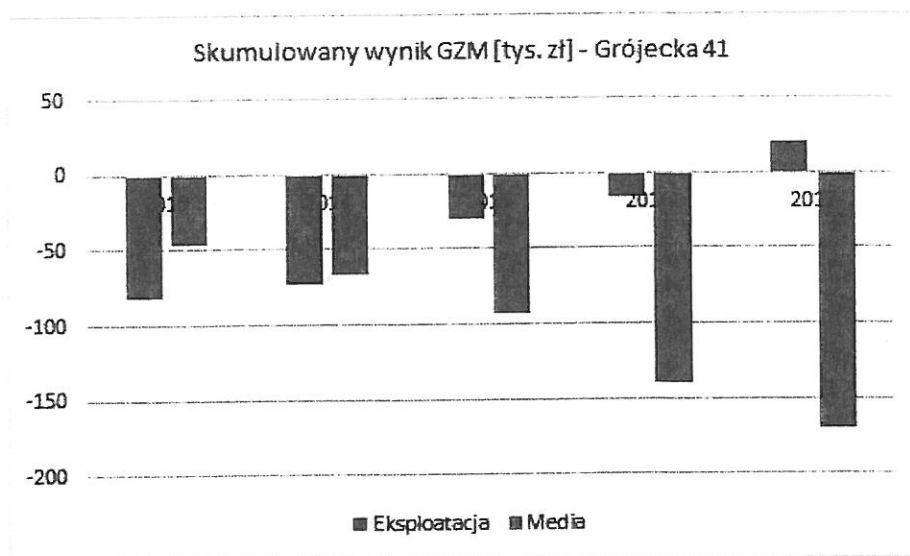
Na wykresie poniżej przedstawiono poziom skumulowanego wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2013-2017; mimo że niedobory nieznacznie maleją to widoczny jest wpływ nierozliczonych kwot z lat poprzednich.



Dla Grójeckiej 41 wg stanu na koniec 2017 roku, skumulowany niedobór GZM wynosi minus 149 337 zł 55 gr. Na kwotę niedoboru składają się:

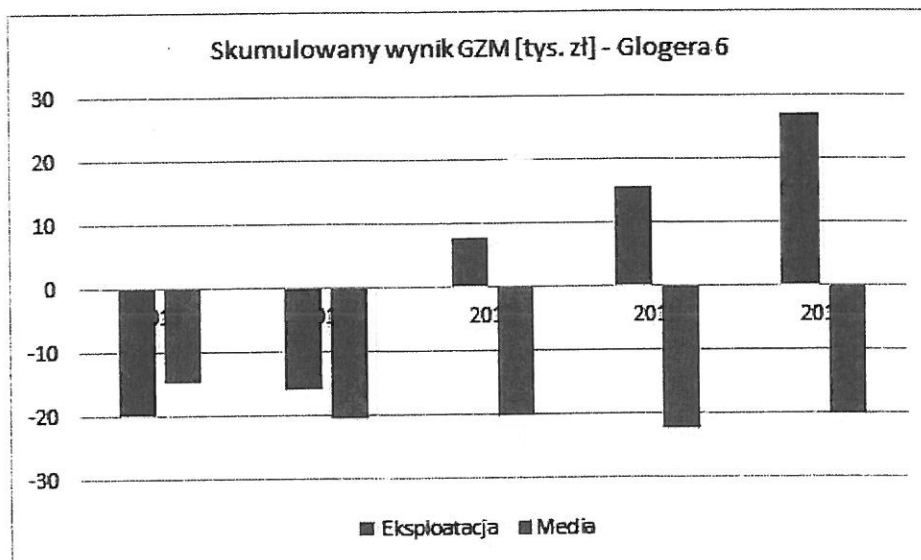
- niedobór z tytułu mediów w wysokości 169 777 zł 51 gr oraz
- nadpłata z tytułu kosztów eksploatacji w wysokości 20 439 zł 96 gr

An Dga



Dla Glogera 6 wg stanu na koniec 2017 roku, skumulowany wynik GZM wynosi plus 7 124,22 gr. Na kwotę nadwyżki składają się:

- niedobór z tytułu mediów w wysokości 19 937 zł 17 gr oraz
- nadpłata z tytułu kosztów eksploatacji w wysokości 27 061 zł 39 gr

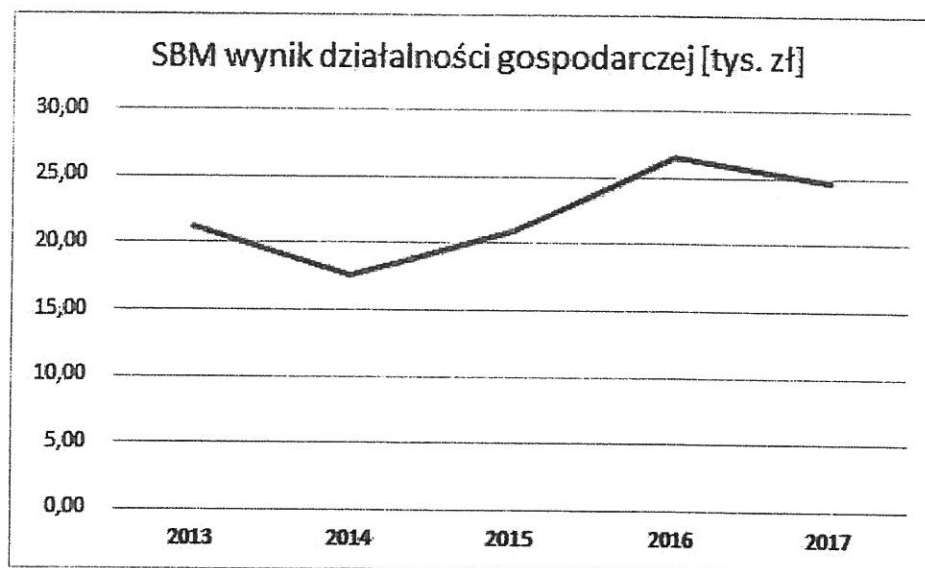


W listopadzie roku 2017 Zarząd wprowadził podwyżkę opłat eksploatacyjnych, która miała na celu urealnienie stawek i dostosowanie ich do poziomu rzeczywiście ponoszonych kosztów. Efekt zmiany stawek ze względu na krótki okres obowiązywania w 2017 wynoszący 2 miesiące da się zaobserwować w roku bieżącym. Podwyżka pozwoli w kolejnym roku obrachunkowym ustabilizować płynność finansową Spółdzielni.

Cm u 7 8

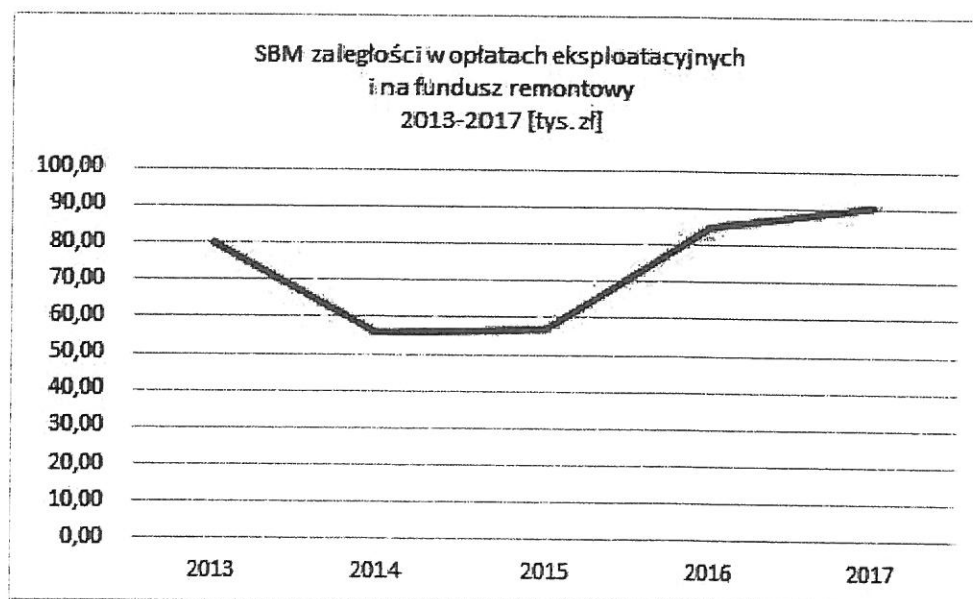
d. Wynik działalności gospodarczej

Działalność Spółdzielni w zakresie wynajmu lokali użytkowych w 2017 zamknęła się wynikiem 24 716,36 zł (wobec 26 583,50 zł w 2016). Poniższy wykres przedstawia wysokość osiąganego wyniku w latach 2013-2017 i wskazuje na stabilną sytuację w ostatnich latach.



e. Wskaźniki zadłużenia lokali

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynoszą 90 617,48 zł z czego na Grójecką przypada: 46 483,30 zł a na Glogera: 44 134,18 zł. Poniższy wykres przedstawia poziom tych zaległości w latach 2013-2017.



Strukturę kwotową i terminową zaległości pokazują poniższe tabele:

Aut. TG h

Niedopłaty i nadpłaty w przedziałach (12/2017)

Od	Do	Niedopłaty	Suma	Nadpłaty	Suma
0	1000	24	8 272,54	11	3 566,82
1000	2000	7	8 914,70	4	6 438,00
2000	5000	3	10 665,60	1	2 815,00
5000	10000	2	12 285,64	2	10 464,48
10000		2	50 479,00	0	0
Razem		38	90 617,48	18	23 284,30

Struktura terminowa zaległości pow. 3 mies. (12/2017)

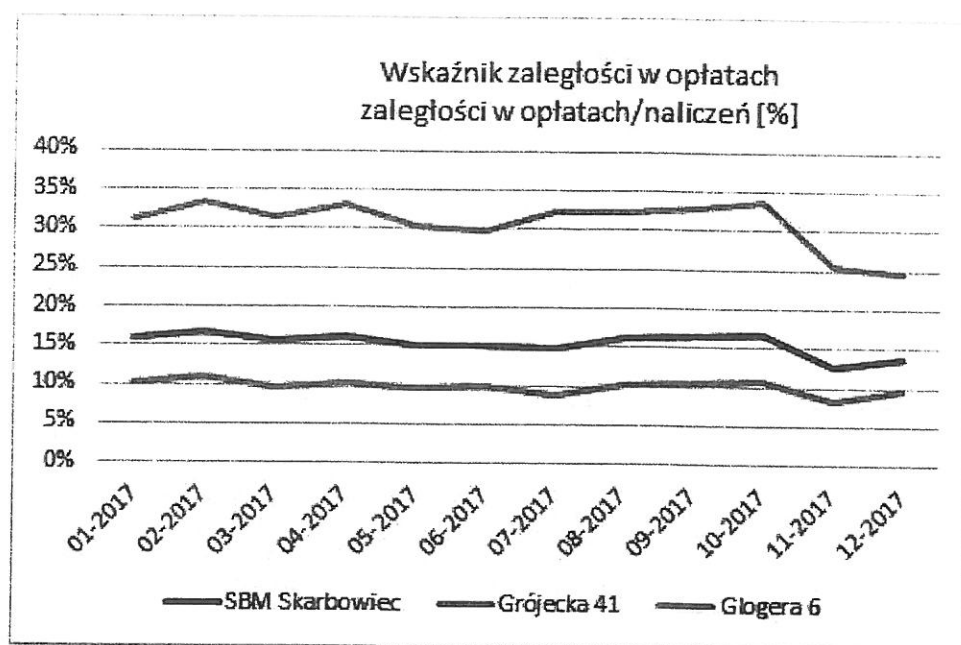
Od	Do	Liczba lokali	Kwota	śr. w mies.
3	6	4	15 211,84	4,31
6	12	1	6 625,60	10,83
12	24	1	20 887,40	19,25
24	36	1	29 591,60	24,55
36		0	0,00	0,00
Razem		7	72 316,44	1,63

Do oceny poziomu zaległości wykorzystywany jest wskaźnik zaległości w rozrachunkach z mieszkańcami. Wskaźnik ten obliczany jest jako iloraz zaległości w opłatach w stosunku do rocznych naliczeń. Wartość tego wskaźnika uwzględniania jest przez banki w procesie oceny zdolności kredytowej. Poziom zaległości w rozrachunkach z mieszkańcami jest jednym z kryteriów przyznawania przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. BGK przy rozpatrywaniu wniosków dopuszczał wartość wskaźnika zaległości nie przekraczającą 7%. Wartość ta odpowiada zaległościom na poziomie nieco niższym niż wysokość jednomiesięcznych opłat.

W 2017 poziom wskaźnika był stabilny dla całej Spółdzielni i dla nieruchomości Grójecka 41, natomiast dla Glogera 6 wykazał spadek o ok. 10 p.%. W SBM Skarbowiec wartość wskaźnika zaległości wynosi 14%, przy czym:

- Dla budynku przy ul. Grójeckiej 41 10%
- Dla budynku przy ul. Glogera 6 25%

h
Am *Δg*



Wartość wskaźnika zaległości znacznie przekracza poziom 7% przyjęty przez Zarząd jako poziom graniczny.

Na potrzeby oceny zdolności Spółdzielni do regulowania jej zobowiązań wobec wierzycieli sporządzane są wskaźniki płynności.

- Wskaźnik płynności ogólnej
- Wskaźnik zdolności płatniczej

Wskaźnik płynności bieżącej informuje o potencjalnej zdolności do spłaty bieżących zobowiązań za pomocą krótkoterminowych aktywów. Wskaźnik ten obliczany jest jako iloraz wartości aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że pożądana wartość tego wskaźnika powinna mieścić się w przedziale od 1,5 do 2,0. Spadek wartości wskaźnika płynności ogólnej poniżej 1 wskazuje na wyraźną możliwość problemów z regulowaniem bieżących zobowiązań.

Wskaźnik zdolności płatniczej informuje o tym, jaka część zobowiązań krótkoterminowych może zostać uregulowana natychmiast. Wskaźnik ten obliczany jest jako iloraz wartości inwestycji krótkoterminowych (dla Spółdzielni są to środki zdeponowane na rachunkach bankowych) i zobowiązań krótkoterminowych.

W związku z realizacją postanowień umownych kredytu zaciągniętego na remont elewacji budynków na części środków zdeponowanych na rachunkach bankowych zostało ustanowione zabezpieczenie spłaty kredytu. Oznacza to, że Spółdzielnia nie ma możliwości swobodnego dysponowania tymi środkami.

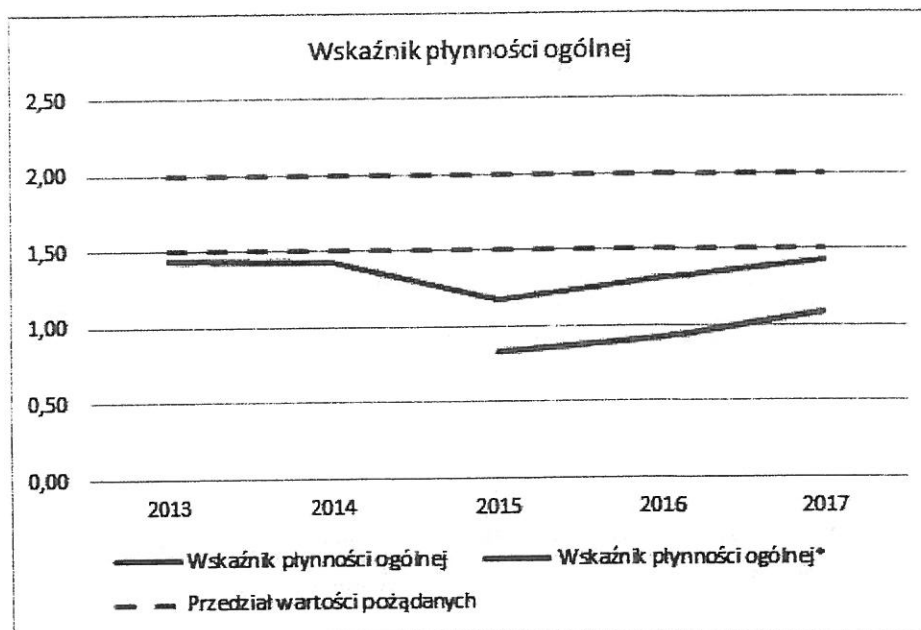
Am

h
TG

11

Uwzględnienie tych środków we wskaźnikach płynności nie oddaje adekwatnie obrazu rzeczywistych możliwości płatniczych Spółdzielni. W związku z tym w/w wskaźniki płynności finansowej sporządzane są w dwóch wariantach:

- standardowym – obejmującym zablokowane środki
- zmodyfikowanym – uwzględniającym brak możliwości podjęcia zablokowanych środków

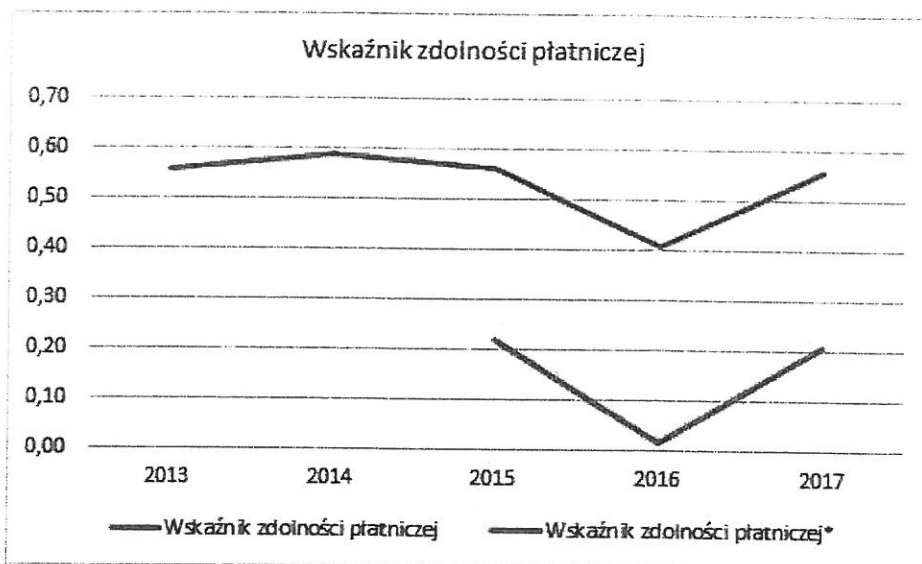


* zmodyfikowany wskaźnik płynności ogólnej

Wskaźnik płynności ogólnej w latach 2013-2017 kształtował się w granicach 1,17 – 1,44. Na koniec roku 2017 wskaźnik ten osiągnął wartość 1,43. Wartości te są poniżej dolnej granicy pożądanego przedziału. Oznacza to, że poziom płynności finansowej jest niewystarczający, aby Spółdzielnia mogła bez zakłóceń regulować swoje zobowiązania.

Zmodyfikowany wskaźnik płynności ogólnej uwzględniający brak możliwości wykorzystywania zablokowanych środków w latach 2015-2017 przyjmował wartości w przedziale 0,83 – 1,08, osiągając najwyższą wartość na koniec roku 2017. Wartości te są wyraźnie poniżej dolnej granicy pożądanego przedziału. Oznacza to, że poziom płynności finansowej jest niewystarczający, aby Spółdzielnia mogła w sposób niezagrożony regulować swoje zobowiązania.

Am 11 TG



* zmodyfikowany wskaźnik zdolności płatniczej

Ponieważ obie przedstawione metody oceny stanu finansów Spółdzielni wskazują na zagrożenie dla płynności finansowej i zdolności kredytowej Spółdzielni, Zarząd podejmie działania w celu zmniejszenia zaległości w opłatach poprzez:

- wysłanie informacji o stanie rozliczeń ze Spółdzielnią
- wezwanie do zapłaty dla wszystkich dłużników zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy
- w razie braku uregulowania zaległości zostaną podjęte dalsze kroki przewidziane prawem mające na celu egzekucję należności

f. Windykacja

Zarząd podejmuje następujące działania w celu odzyskania należności od dłużników Spółdzielni:

- prowadzone jest postępowanie egzekucyjne zasądanego długu na kwotę 8 471, 58 plus odsetki i koszty
- w przypadku jednego dłużnika prowadzone są mediacje na temat spłaty długu
- pozostali dłużnicy otrzymają wezwania do uregulowania zadłużenia

g. Postępowania sądowe

W Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy, XV Wydział Gospodarczy toczy się postępowanie z powództwa Roberta Siwika przeciwko Spółdzielni i Polbud Plus o solidarną zapłatę 58 000,32 zł z tytułu wykonania prac remontowych (sygn. akt XV GC 4667/14). Następna rozprawa została wyznaczona na 11.06.2018 i będzie prawdopodobnie ostatnią.

Obecnie prowadzone są trzy postępowania sądowe z powództwa Spółdzielni wobec dłużnika o zapłatę łącznie 29 132,80 zł.

h
Am. TG

Zarząd wezwał osobę, wobec której Spółdzielnia ma roszczenia, do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym m.st. Warszawy. Posiedzenie sądu odbyło się 06.04.2018 i zakończyło bezskutecznie wobec nieobecności wezwanego.

h. Zmiany w otoczeniu prawnym

W dniu 25 sierpnia 2017 weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 20 lipca 2017, poz. 1596). Nowelizacja ta wprowadziła istotne zmiany w zakresie zasad ustalania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Według znowelizowanej ustawy członkami spółdzielni są m.in. osoby, którym:

- przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie)
- nabyły prawo odrębnej własności lokalu

Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje kilku osobom, to na mocy Ustawy członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich (nie dotyczy małżonków).

Na mocy Ustawy przestają być członkami spółdzielni m.in. osoby które:

- zbyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w tym prawie
- zbyły prawa odrębnej własności lokalu lub udział w tym prawie

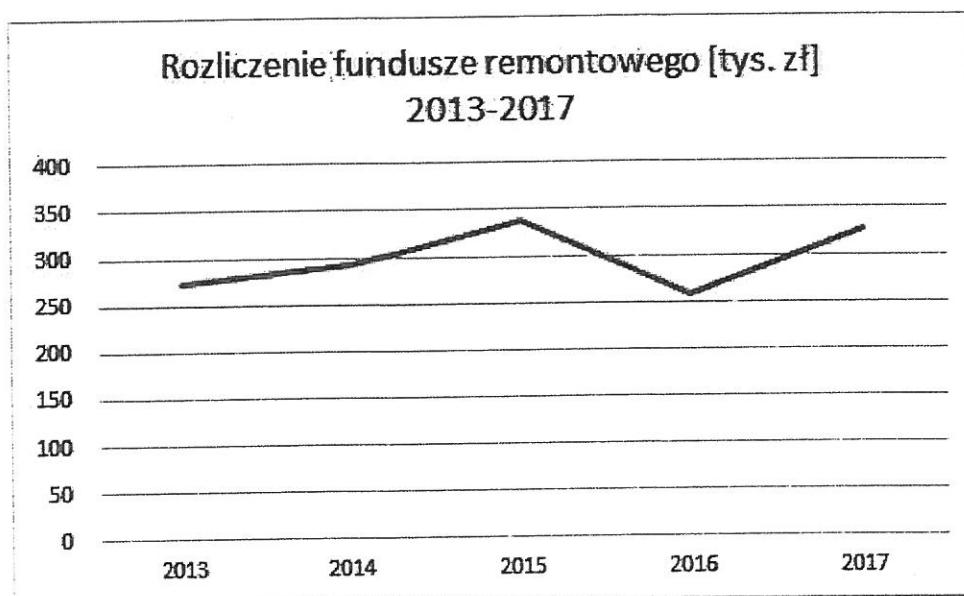
Zmiany te wymagają dostosowania dokumentów statutowych spółdzielni do wymogów znowelizowanej ustawy.

Rada Nadzorcza opracowała projekt zmian w Statucie Spółdzielni.

Zarząd podjął działania mające na celu zweryfikowanie tytułów prawnych do zamieszkiwanych lokali celem określenia, którzy z mieszkańców pozostaną członkami spółdzielni w myśl znowelizowanej ustawy.

i. Realizacja planu remontów i konserwacji

Rozliczenie funduszu remontowego w latach poprzednich przedstawia tabela poniżej.



h
Lm
VG

Mimo dodatniego wyniku na dzień 31.12.2017, środki z funduszu remontowego pokryły w większości niedobory w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wobec braku środków na pokrycie kosztów eksploatacji, wykonywano tylko prace związane z usuwaniem awarii i niezbędne dla utrzymania budynków w stanie niepogorszonym.

Zarząd zamierza wykonać wszystkie wymagane prawem przeglądy techniczne w roku 2018 oraz zaktualizować na tej podstawie książkę obiektu budowlanego.

Wśród drobnych usprawnień można wymienić:

- wymianę żarówki tradycyjnych na LED na klatkach schodowych dla zmniejszenia zużycia energii elektrycznej
- instalację sieci światłowodowej (bezkosztowo)
- obróbki blacharskie muru przy wejściu do lokalu użytkowego

Wnioski końcowe Zarządu

W momencie zmiany Zarządu Spółdzielni po Walnym Zgromadzeniu w maju 2017, stan środków nie pozwalał na regulowanie wszystkich bieżących należności (saldo rachunku bankowego wynosiło na początek czerwca .2017: 3 235, 25 zł).

Stan rachunku lokacyjnego wykazywał 130 809,07, jednak te środki są blokowane dla zabezpieczenia spłaty kredytu.

Spółdzielnia miała m.in. problem z bieżącą obsługą kredytu, regulowaniu należności za media oraz ostatnią ratę remontu podwórka na ul. Grójeckiej.

Efektem długotrwałego niedostosowania opłat za media (c.o., wodę i kanalizację) były niedobory gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie były one rozliczane z mieszkańcami, czego skutkiem jest skumulowany niedobór za ubiegłe lata w wysokości 189 714,68 (widoczne w bilansie jako pozycja rozliczenia krótkoterminowe po stronie aktywów). Przyczyną niedoborów były również zaległości w opłatach ze strony mieszkańców na kwotę 90 617,48 zł.

Zarząd zamierza dokonać rozliczenia niedoborów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2016 i 2017 w trzecim kwartale 2018 roku. Spodziewany efekt tych działań powinien być obserwowany w roku bilansowym 2019.

Warszawa, 15.04.2018

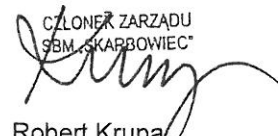
Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Skarbowiec"

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Maciej Czyński
Prezes

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Tomasz Giller
Wiceprezes

ROBERT KRUPA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Robert Krupa
Członek Zarządu