

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

KRS: 0000410983

Warszawa, 10 czerwca 2022 r.

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbytego w dniu 10.06.2022 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbyło się w dniu 10.06.2022 r. w siedzibie Klubu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54 w Warszawie.

W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 17 osób – Członków SBM „SKARBOWIEC”, zgodnie z załączoną listą – **ZAŁĄCZNIK NR A.**

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyli też: radca prawny mec. Zbigniew Korsak oraz przedstawiciele firmy Patron: p. Bożena Dominiak (administrator) oraz p. Małgorzata Grzanek (księgowa)

Do protokołu Walnego Zgromadzenia zostało dołączonych 6 pełnomocnictw do głosowania w imieniu członka Spółdzielni – **ZAŁĄCZNIK NR B.**

Proponowany porządek Walnego Zgromadzenia zgodnie z zawiadomieniem z dnia 10 maja 2022 r.:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej,
2. Odczytanie pełnomocnictw upoważniających do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
4. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad,
5. Wybór Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej,
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
7. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBM Skarbowiec za lata 2019, 2020, 2021,
8. Przedstawienie sprawozdania finansowego oraz Zarządu i za lata 2019, 2020, 2021,
9. Podjęcie następujących uchwał:
 - 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2019,
 - 2) Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2020,
 - 3) Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2021,
 - 4) Przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2019,
 - 5) Przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2020,
 - 6) Przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2021,
 - 7) Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019,
 - 8) Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020,
 - 9) Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021,

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

- 10) Udzielenie absolutorium dla członka zarządu: Maciej Czyńskiego,
 - 11) Udzielenie absolutorium dla członka zarządu: Tomasza Gillera,
 - 12) Udzielenie absolutorium dla członka zarządu: Roberta Krupy
10. Głosowanie w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej.
 11. Głosowanie w sprawie powołania członków Zarządu.
 12. Wolne wnioski.

Przebieg Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Pana Bogdana Plandowskiego.
2. Odczytanie pełnomocnictw upoważniających do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pani Moniki Bierwagen-Cieślak. Pani Monika Bierwagen-Cieślak została wybrana na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.
Wybór Sekretarza Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pani Olgi Ostaszewskiej. W głosowaniu jawnym wybrano jednogłośnie Sekretarza Walnego Zgromadzenia, panią Olę Ostaszewską.
4. Odczytano proponowany porządek obrad i przyjęto go.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pani Ewy Pawlik oraz kandydaturę Pana Jarosława Ługowskiego. W głosowaniu jawnym wybrano jednogłośnie członka Komisji Skrutacyjnej, panią Ewę Pawlik. W głosowaniu jawnym wybrano jednogłośnie członka Komisji Skrutacyjnej, pana Jarosława Ługowskiego.
6. Stwierdzono, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane poprawnie – dotrzymano terminu doręczenia zawiadomień oraz udostępniono niezbędne dokumenty.
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Bogdan Plandowski, przedstawił sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM Skarbowiec za lata 2019, 2020, 2021.
8. Prezes Zarządu, pan Maciej Czyński, przedstawił sprawozdanie finansowe oraz Zarządu za lata 2019, 2020, 2021.
9. Podjęto następujące uchwały:
 - 1) WZ 1/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019,
 - 2) WZ 2/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2020,
 - 3) WZ 3/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021,
 - 4) WZ 4/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019,
 - 5) WZ 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2020,
 - 6) WZ 6/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2021,
 - 7) WZ 7/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019,
 - 8) WZ 8/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020,
 - 9) WZ 9/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021,
 - 10) WZ 10/2022 sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu p. Maciejowi Czyńskiemu,
 - 11) WZ 11/2022 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu p. Tomaszowi Gillerowi,
 - 12) WZ 12/2022 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu p. Robertowi Krupie

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

- 13) WZ 13/2022 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej, p. Zdzisława Dobrowolskiego.
- 14) WZ 14/2022 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej, p. Marka Czarkowskiego.
- 15) WZ 15/2022 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej, p. Ewy Pawlik.
- 16) WZ 16/2022 w sprawie powołania prezesa Zarządu, p. Marcina Pawlika.
- 17) WZ 17/2022 w sprawie powołania wiceprezesa Zarządu, p. Olgi Ostaszewskiej.
- 18) WZ 18/2022 w sprawie powołania członka Zarządu, p. Jarosława Ługowskiego.

Protokoły głosowań stanowią kolejne załączniki do sprawozdania.

10. Wolne wnioski – brak.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Olga Ostaszewska



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Monika Bierwagen



**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
za okres od 06.06.2019 r. do 09.06.2022 r.**

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

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210, z późniejszymi zmianami);
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27, z późniejszymi zmianami)
- c) ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591, z późniejszymi zmianami
- d) innych ustaw właściwych dla przedmiotu działalności Spółdzielni ;
- e) Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”;
- f) Regulaminu Rady Nadzorczej

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 okresie sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Od 14 czerwca 2018 Rada działała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| 1. Bogdan Plandowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej; |
| 2. Marcin Pawlik | Zastępca Przewodniczącego; |
| 3. Justyna Sikora | Sekretarz Rady Nadzorczej; |
| 4. Ewa Pawlik | Członek Rady Nadzorczej; |

Na spotkaniu Rady w dniu 24 października 2019 roku Pan Marcin Pawlik złożył rezygnację z uczestnictwa w pracach Rady. W związku z tym do dnia 10.06.2022 Rada działała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| 1. Bogdan Plandowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej; |
| 2. Justyna Sikora | Sekretarz Rady Nadzorczej; |
| 3. Ewa Pawlik | Członek Rady Nadzorczej; |

Funkcję kontrolno-nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze Rada Nadzorcza sprawowała w zakresie oceny sfery ekonomicznej Spółdzielni oraz bieżącej analizy działań Zarządu. W okresie od Walnego Zgromadzenia 06 czerwca 2019 r. do 09 czerwca 2022 r. Rada odbyła następujące posiedzenia: 16 września 2019, 07 października 2019, 24 października 2019, 04 sierpnia 2020 oraz 07 czerwca 2022 i 09 czerwca 2022. W związku z ogłoszeniem od dnia 20 marca 2020 roku stanu epidemii na obszarze RP w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, do czerwca 2022 członkowie Rady konsultowali się e-mailowo lub telefonicznie. Ponadto w okresach pomiędzy posiedzeniami Rada prowadziła prace nad analizą dokumentów i spraw bieżących, Sprawozdania

B. Plandowski
EP

z Lustracji Spółdzielni, Sprawozdań finansowych i Zarządu za lata 2019 i 2020. W końcowym okresie Rada skupiła się na ocenie przeglądów corocznych, Sprawozdania finansowego Spółdzielni i Sprawozdania Zarządu za rok 2021 oraz Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2022.

Spośród zebrań Rady dwa odbyły się z udziałem Zarządu - w początkowej części zebrania. Tematy wspólnych części zebrań obejmowały, m. in.:

1. Wyniki lustracji Spółdzielni
2. Wyodrębnienie własności
3. Obowiązkowe przeglądy coroczne
4. Postępowania sądowe i windykacja
5. Uwagi Rady do Planu Gospodarczo-Finansowego na Rok 2020

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 3 uchwały:

- Uchwała Nr 1/9/2019 z dnia 16.09.2019 o podjęciu działań w sprawie wdrożenia usprawnień w zakresie sprawowanej funkcji kontrolno-nadzorczej;
- Uchwała Nr 01/08/2020 z dnia 04.08.2020 w sprawie lokalu stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, położonego przy ul. Glogera 6;
- Uchwała Nr 01/06/2022 z dnia 09.06.2022 w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za okres od 06.06.2019 r. do 09.06.2022 r.

II. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021.

W latach 2019-2021 Zarząd przekazywał Przewodniczącemu Rady Nadzorczej podpisane Sprawozdania finansowe Spółdzielni za w/w lata obrachunkowe. 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 podstawie analizy stwierdzono, że:

1. Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni dotyczące kredytu bankowego w banku PKO BP, tj. kapitał do spłaty na dzień 31.12.2021 r., wynoszą łącznie dla dwóch budynków 755 574,12 zł, w tym
 - dla Grójeckiej 41 546 444,25 zł
 - dla Glogera 6 209 129,87 zł
 Spłata kredytu na remont budynków rozliczana jest z Funduszu Remontowego
2. W latach 2019-2021 Spółdzielnia uzyskiwała w Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi następujące wyniki:

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	7 597,50 zł	- 26 179,40 zł	-18 581,90 zł
rok 2020	586,71 zł	- 18 952,14 zł	- 18 365,43 zł
rok 2021	- 27 389,44 zł	- 59 929,16 zł	- 87 318,60 zł
RAZEM	- 19 205,23 zł	- 105 060,70 zł	- 124 265,93 zł

Wyniki GZM w podziale na składowe opłat na budynki Grójecka 41 i Glogera 6:

- Centralne ogrzewanie

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	5 631,39 zł	13 404,09 zł	19 035,48 zł
rok 2020	3 935,86 zł	5 801,54 zł	9 737,40 zł
rok 2021	- 19 318,15 zł	- 34 135,90 zł	- 53 454,05 zł
RAZEM	- 9 750,90 zł	- 14 930,27 zł	- 24 681,17 zł

- Zimna woda i ścieki

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	8 694,51 zł	- 1 946,45 zł	6 748,06 zł
rok 2020	5 866,31 zł	539,04 zł	6 405,35 zł
rok 2021	766,23 zł	1 430,32 zł	2 196,55 zł
RAZEM	15 327,05 zł	22,91 zł	15 349,96 zł

- Wywóz nieczystości

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
rok 2020	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
rok 2021	- 532,62 zł	- 1 250,14 zł	- 1 782,76 zł
RAZEM	- 532,62 zł	- 1 250,14 zł	- 1 782,76 zł

- Eksploatacja

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	- 1 723,28 zł	- 10 315,41 zł	- 12 038,69 zł
rok 2020	- 10 439,74 zł	- 29 709,32 zł	- 40 149,06 zł
rok 2021	- 17 271,80 zł	- 25 887,04 zł	- 43 158,84 zł
RAZEM	- 29 434,82 zł	- 65 911,77 zł	- 95 346,59 zł

- Przychody/koszty finansowo-operacyjne

	Glogera 6	Grójecka 41	Razem
rok 2019	- 5 005,12 zł	- 27 321,63 zł	- 32 326,75 zł
rok 2020	1 224,28 zł	3 192,32 zł	4 416,60 zł
rok 2021	- 33,10 zł	- 86,31 zł	- 119,41 zł
RAZEM	- 3 813,94 zł	- 24 215,62 zł	- 28 029,56 zł

3. Rozliczenie opłat eksploatacyjnych, w obrębie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni za lata obrachunkowe 2015, 2016 i 2017 rok, polegające na obliczeniu różnicy pomiędzy naliczeniami a faktycznie poniesionymi kosztami usług, dostaw mediów i eksploatacji nieruchomości budzi wątpliwości co do prawidłowego ich rozliczenia.

B. Flakowski
EP

Analizując sprawozdania finansowe za lata 2015, 2016 i 2017 stwierdzono, że niedobory/nadwyżki w GZM w w/w latach wynosiły ok.:

	<i>Glogera 6</i>	<i>Grójecka 41</i>	<i>Razem</i>
<i>rok 2015</i>	23 892,50 zł	17 110,97 zł	41 003,47 zł
<i>rok 2016</i>	5 721,95 zł	- 32 474,21 zł	- 26 752,26 zł
<i>rok 2017</i>	13 650,26 zł	6 234,09 zł	19 884,35 zł
RAZEM	43 264,71 zł	- 9 129,15 zł	34 135,56 zł

Z Protokołu Lustracyjnego Spółdzielni (Tabela nr 6) sporządzonego przez Panią Marię Schabowską (upr. Lustr. 4064/98) wynika, że niedobory/nadwyżki w GZM w w/w latach wynosiły:

	<i>Razem</i>
<i>rok 2015</i>	11 757,81 zł
<i>rok 2016</i>	- 6 036,20 zł
<i>rok 2017</i>	50 437,52 zł
RAZEM	56 159,13 zł

Przyjmując wartość skumulowaną niedoborów/nadwyżek w GZM za lata 2015-2017 na podstawie Sprawozdań Finansowych lub wartość niedoborów/nadwyżek w GZM za w/w lata wyliczoną na podstawie danych zawartych w Protokole Lustracyjnym możemy stwierdzić, że w rozpatrywanym okresie w zakresie GZM Spółdzielnia miała nadwyżkę przychodów nad kosztami.

Stoi to w sprzeczności z informacją zawartą w Sprawozdanie Zarządu za rok 2019 w pkt. 4.3 zawierającą stwierdzenie „W roku 2018 dokonano rozliczenia niedoborów powstałych w latach obrotowych 2015, 2016 i 2017 co pozwoliło zmniejszyć wartość deficytu aż o 79 924,53 zł”

4. Zarząd realizując Uchwały Walnego Zgromadzenia WZ 3/2019 i WZ 4/2019 dokonał podziału skumulowanej nadwyżki bilansowej za roku 2018 i lata poprzednie wynoszącej 79 395,64 zł. Po dokonaniu rozliczenia za lata 2015-2017 nierozliczony wynik GZM wynosił łącznie: - 87 072,34 zł. W rozbiciu na posesje:

- Grójecka 41: - 72 183,64 zł
- Glogera 6: - 14 888,70 zł

Policzono procentowy udział nierozliczonego wyniku dla każdej posesji w łącznym nierozliczonym wyniku i otrzymano następujące udziały:

- Grójecka 41: $(72\,183,64 : 87\,072,34) \cdot 100 = 82,90\%$
- Glogera 6: $(14\,888,70 : 87\,072,34) \cdot 100 = 17,10\%$

Nadwyżkę w łącznej kwocie 79 395,64 zł podzielono następująco:

- Grójecka 41: $(79\,395,64 \cdot 82,90) : 100 = 65\,818,99\text{ zł}$
- Glogera 6: $(79\,395,64 \cdot 17,10) : 100 = 13\,576,65\text{ zł}$

Po realizacji uchwał pozostała kwota niedopłaty w wysokościach (Sprawozdanie finansowe za rok 2019 p.1.13.1 Rozliczenia międzyokresowe za lata ubiegłe):

- Grójecka 41: $- 72\,183,64\text{ zł} + 65\,818,99\text{ zł} = - 6\,364,65\text{ zł}$
- Glogera 6: $- 14\,888,70\text{ zł} + 13\,576,65\text{ zł} = - 1\,312,05\text{ zł}$

Nadwyżki bilansowe pochodzą głównie najmu lokali w posesjach na ulicy Grójeckiej 41 i Glogera 6. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. 2021 poz. 1208) Art. 5. pkt.1. „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.” Czyli przychody z tytułu najmu wynajmowanych lokali powinny zasilać posesje,

w których znajdują się wynajmowane lokale. Dlatego też Rada sądzi, że sposób podziału nadwyżki bilansowej nie jest właściwy.

Rzetelność sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021 nie budzi zastrzeżeń wykraczających poza sformułowane już w/w zastrzeżenia.

III. Wynik badania Sprawozdania Zarządu z działalności SBM „SKARBOWIEC” za lata 2019, 2020 i 2021.

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2) lit. a) ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonych przez Zarząd i przekazywanych Przewodniczącemu Rady Nadzorczej podpisanych Sprawozdań z działalności Zarządu SBM „SKARBOWIEC” za lata 2019, 2020 i 2021.

W części finansowej tych sprawozdań przedstawiono skrócony bilans Spółdzielni, oraz m.in. podano informacje o łącznej wartości zaciągniętego kredytu na remont elewacji dwóch budynków i w podziale na budynki Grójecka 41 i Glogera 6 oraz o wartości łącznego kapitału do spłaty i w podziale na poszczególne budynki.

Jak wynika z przytoczonych danych, wyniki działalności gospodarczej mają charakter stabilny.

Charakter niestabilny miały natomiast zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych i wpłatach na fundusz remontowy, których łączna wartość wynosiła ok. 130 tys. w 2018, które wzrosło do ok. 150 tys. w 2019 roku. Od roku 2020 zadłużenie lokatorów wobec Spółdzielni wyraźnie maleje, co jest wynikiem kroków podjętych przez Zarząd i zasądzenia na rzecz Spółdzielni kwot dochodzonych na drodze prawnej w łącznej kwocie 137 369,95 zł (2. Lokatorów). Obecnie za ok. 56 % zadłużenia odpowiada 4. Lokatorów. Wiele zaległości wynika z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych przez Spółdzielców.

W celu odzyskania należności Zarząd podejmował różne działania:

- prowadził postępowania egzekucyjne zasądzonych długu na kwotę 37 604,00 zł plus odsetki i koszty sądowe w wysokości 16 209,00 zł
- złożył żądanie rozszerzenia hipoteki jednego z zadłużonych lokali na łączną kwotę 123 193,90 zł.
- złożył do sądu wnioski o ustanowienie hipoteki dla trzech rozstrzygnięć uzyskanych w trybie nakazowym
- wobec dłużnika zalegającego z opłatami Zarząd wszczął procedurę przymusowej sprzedaży lokalu (sprawa w toku)

Spółdzielnia prowadzi/ła postępowania sądowe, m.in.:

- z powództwa [REDAKOWANE] przeciwko SBM „SKARBOWIEC” i Polbud-Plus w sprawie solidarnej zapłaty 58 000,32 zł z tytułu wykonanych prac remontowych. W procesie odwoławczym, wyrokiem z dnia 5.11.2021 roku sąd oddalił powództwo wobec spółdzielni i zasądził od powoda zwrot kosztów sądowych
- z powództwa Polbud-Plus przeciwko SBM „SKARBOWIEC” o zwrot kwoty zatrzymania w wysokości 94 328,28 zł – Zarząd po analizie dokumentów uznaje roszczenia jako bezzasadne – sprawa w toku
- w październiku 2019 roku SBM „SKARBOWIEC” założyła sprawę sądową o eksmisję mieszkańców zajmujących lokal bezumownie. W listopadzie 2020 roku Sąd oddalił wniosek o eksmisję i nakazał pozwanym zapłatę 10 323,50 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu
- W listopadzie 2019 roku członek SBM „SKARBOWIEC” pozwał zarząd o wydanie kalkulacji opłat. W czerwcu 2021 roku sąd oddalił powództwo.

B. Plundowski
EP

Zarząd zlecił wykonywanie w latach 2019-2021 przeglądy budynków Grójecka 41 i Glogera 6 w zakresie:

- instalacji gazowej
- przewodów wentylacyjnych i spalinowych
- stanu technicznego budynków - rocznego

Na podstawie analizy protokołów z w/w przeglądów oraz obserwacji członków Rady można stwierdzić, że:

- osoby dokonujące kontroli technicznej budynku nie miały dostępu do wszystkich pomieszczeń, w piwnicy a także do balkonów i tarasów (nikt nie sprawdzał fizycznie stanu balustrady balkonowej lokalu Nr 34 i ściany nośnej w piwnicy lokalu nr 34 na posesji Grójecka 41).
- osoby dokonujące kontroli nie miały dostępu do części lokali mieszkalnych, w których znajdowały się instalacje podlegające sprawdzeniu.
- sprawozdania z oceny instalacji nie zawierają informacji na temat realizacji uwag pokontrolnych zawartych w poprzednich sprawozdaniach.
- sprawozdania z oceny instalacji gazowej zawierają stwierdzenia „brak gazu”, „brak instalacji gazowej/brak gazomierza”. Nie wiadomo czy nie ma tylko odbiorników gazowych czy także rur pionu i rozprowadzających. W przypadku istnienia rur gazowych należało by sprawdzić ich szczelność.
- sprawdzenie instalacji gazowej w lokalu 34 na posesji Grójecka 41 wykonano niestarannie (nie sprawdzono szczelności wszystkich spawów instalacji a także pionu gazowego).
- nigdy nie wykonano uproszczonej próby szczelności dla sprawdzenia stanu instalacji w miejscach przechodzenia przez przegrody budowlane.

W dniu 17 maja 2022 roku Rada zwróciła się do Zarządu o udostępnienie protokołów z wszystkich przeglądów technicznych budynków, które odbyły się od 06.2019 do końca 2021 roku (gazowe, elektryczne, budowlane, kominowe, itp.). Rata otrzymała tylko protokoły ze sprawdzeń zarządzonych przez Spółdzielnię. Mając powyższe na uwadze Rada stwierdza, że Zarząd nie egzekwował protokołów z badań instalacji w nieudostępnionych lokalach, które powinny być wykonane na koszt własny nieobecnych lokatorów.

Rada stwierdza, że brak rozliczania zaległości w GZM na bieżąco i nieterminowe wnoszenie przez spółdzielców opłat miesięcznych utrudniają poważnie bieżącą działalność Spółdzielni i planowanie remontów.

Rada wnosi o uaktualnienie treści pkt.4.4 „Windykacje” w Sprawozdaniu Zarządu za 2021 rok w związku z rzeczywistymi działaniami Zarządu w 2021 r. w tym zakresie.

Rzetelność Sprawozdań Zarządu z działalności SBM „SKARBOWIEC” w latach 2019, 2020 i 2021 nie budzi zastrzeżeń wykraczających poza sformułowane w/w zastrzeżenia.

IV. Wyodrębnienie własności.

Wnioski o wyodrębnienie własności lokalu złożyły dwie osoby na posesji przy ulicy Grójeckiej 41 oraz Izba Adwokacka na posesji Glogera 6.

Zarząd w ramach przygotowań do przyjęcia uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, wykonał następujące działania:

- przeprowadził analizę sposobu określenia udziałów w nieruchomości
- przeprowadził inwentaryzację budowlaną obu budynków
- przeprowadził inwentaryzację piwnic i protokołarnie przypisał je do lokali
- obliczył udziały w nieruchomości

B. Handowski
EX

- przygotował uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności (uchwała Grójecka plus 44 załączniki oraz uchwała Glogera plus 19 załączników).

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku dla każdego lokalu musi być określony uprawniony do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności.

Na obu posesjach (Glogera 6 i Grójecka 41) występuje co najmniej jeden lokal, do którego prawa według radcy prawnego Spółdzielni wygasły i lokale te powinny przejść na Spółdzielnię. Istnieją także po dwa trzy lokale co do których brak jest dokumentów potwierdzających prawa do nich. Zarząd uważa, że w/w przyczyny uniemożliwiają uchwalenie w/w uchwał.

Jeżeli stanowisko reprezentowane przez Zarządu jest zgodne ze stanem prawnym to sprawy mogą ciągnąć się jeszcze kilka lat. Należało by ustalić, czy nie ma możliwości prawnej, aby w uchwale w miejsce osoby uprawnionej do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności wpisać «nieuregulowany stan prawny» i uchwalić uchwały.

V. Plan gospodarczo-finansowy na rok 2022.

Plan Gospodarczo-Finansowy 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.

Na początku października 2019 roku Zarząd przedstawił roboczą wersję projektu Planu gospodarczo-finansowego na rok 2020. Pod koniec stycznia 2020 roku (po zapytaniu Rady) Zarząd przekazał końcowy projekt Planu. 07 marca 2020 roku Rada przesłała Zarządowi uwagi do Planu. 11 kwietnia 2020 roku Zarząd przekazał poprawioną i uzupełnioną wersję projektu Planu wraz z dodatkowymi materiałami, o które prosiła Rada. Po analizie materiałów nadesłanych przez Zarząd 04.08.2020 roku nastąpiło wspólne posiedzenie Rady i Zarządu w sprawie omówienia uwag Rady do projektu. Na początku września Rada otrzymała końcową wersję projektu (jak się zdawało) z uzgodnionymi poprawkami. Niestety przed uchwaleniem ostatecznej wersji Planu Rada stwierdziła inne nieścisłości, które wcześniej nie zostały zauważone. W związku z tym, że Zarząd włożył dużo pracy w przygotowanie projektu Planu GF, a był już listopad 2020, Rada zaproponowała, aby przemianować go na Plan GF na rok 2021 opierając się na danych z 2019 roku z następującymi zmianami:

- a) oszacować koszty zużycia wody na podstawie zużycia wody w m³ uwzględniając aktualne stawki
- b) oszacować koszty zużycia energii na podstawie zużycia energii w kWh uwzględniając aktualne stawki
- c) oszacować koszty energii cieplnej na podstawie zużycia energii w kcal uwzględniając aktualne stawki
- d) oszacować koszty wywozu śmieci na podstawie nowych zasad
- e) obciążyć wydatki administracyjne – w szczególności rozważyć zakup tańszych szaf na akta.
- f) zrezygnować z ubezpieczenia dla Zarządu i Rady.
- g) zrehabilitować treść Planu, aby w przypadku wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni można było w łatwy sposób skorygować Plan
- h) oszacować wszystkie składowe kosztów oddzielnie dla każdej posesji i dla każdego najemcy.
- i) starać się nie dublować danych bo wtedy pojawiają się nieścisłości.

Rada zwróciła uwagę, że w zaistniałej wcześniej sytuacji w kraju należy pamiętać, że nieuzasadnione obciążenie finansowe członków Spółdzielni opłatami może przynieść skutek odwrotny i zwiększy się liczba członków Spółdzielni zalegających z opłatami.

W kwietniu 2022 roku Rada otrzymała projekt Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2022.

B. Płodowski
EP

W związku z brakiem realizacji w projekcie Planu Gospodarczo-Finansowego na 2022 rok w/w punktów a), b), c) i h) Rada nie zatwierdziła Planu.

VI. Lustracja Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”.

W dniach od 04.07.2019 r. do 03.10.2019 r. Pani Maria Schabowska (upr. Lustr. 4064/98) z ramienia Związku Rewizyjnego przeprowadziła lustrację pełną całości działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2018 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. zakres realizacji przez Spółdzielnię wniosków wynikających z poprzednio przeprowadzonych lustracji oraz innych zaleceń przekazanych Spółdzielni w wyniku prowadzonych kontroli zewnętrznych przez podmioty uprawnione;
2. zagadnienia organizacyjne, w tym:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny /kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów/;
 - działalność organów Spółdzielni;
 - struktura organizacyjna służb etatowych;
3. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania;
4. sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami;
5. gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in.:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia;
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
 - gospodarkę lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykację należności Spółdzielni;
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizację (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
6. gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni, w tym m.in.:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych; - akumulacja środków finansowych na remonty;
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja;
 - zakres i koszty konserwacji;
7. gospodarka finansowa Spółdzielni, w tym:
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania; efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych;
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;
 - terminowość regulowania zobowiązań publicznoprawnych;
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów;
8. ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej liście polustracyjnym stwierdono, że w badanym okresie nie wystąpiły istotne nieprawidłowości w działalności Spółdzielni. Jednakże dla wyeliminowania stwierdzonych uchybień należy:

1. Bezwzględnie przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

2. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego rozpatrzenie przez Walne Zgromadzenie wniosków z przeprowadzonej lustracji kwitować podjęciem stosownej uchwały oraz realizować w pełnym zakresie określony art. 93§ 1 b ustawy Prawo spółdzielcze obowiązek informacyjny o realizacji tych wniosków wobec Walnego Zgromadzenia i Związku.
3. Dokonać aktualizacji wymienionych w protokole lustracji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, dostosowując ich zapisy do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb organizacyjnych Spółdzielni.
4. Wyeliminować wykazane w protokole i niniejszej oceny niedociągnięcia w prowadzeniu dokumentacji Walnego Zgromadzenia.
5. Dokumentować wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. Przestrzegać zakresu kompetencji organów w sprawie zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni oraz wyboru biegłego rewidenta.
7. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności wyegzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.
8. W umowach najmu lokali użytkowych zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni
9. Kontynuować działania zmierzające do określenia przedmiotu odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu zgodnie z wnioskiem złożonym przez członka Spółdzielni.
10. Przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

VII. Ocena stanu Spółdzielni.

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

- Uregulowania spraw finansowych obejmujących:
 - Rozliczenia nadwyżek/niedoborów z tytułu opłat eksploatacyjnych za lata 2020-2021, która to do czasu powstania sprawozdania nie została rozliczona.
 - Kontynuowania działań dotyczących egzekwowania należności Spółdzielców wobec Spółdzielni.
 - Skorygowanie Planu gospodarczo-finansowego z wyodrębnieniem danych dla każdej nieruchomości, obejmującego aktualizację kalkulacji opłat dostosowującą ich wysokość do szacowanych kosztów oraz do planowanych kosztów remontów.
- 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.
- 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 pozytywnie ocenia pracę Zarządu w zakresie:

- weryfikacji tytułów prawnych do zamieszkiwanych lokali:
- działania zmierzającego do odzyskania lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego
- działań w celu odzyskania należności od dłużników Spółdzielni

B. P. Landowski
EP

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 09 czerwca 2022 r. uchwałą - w głosowaniu jawnym.

Justyna Sikora

Bogdan Plandowski

.....
sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ewa Pawlik

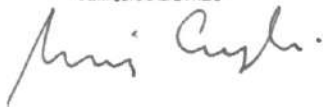
.....


członek Rady Nadzorczej

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
ZA ROK 2021**

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



Warszawa, 21 kwietnia 2021 r.

Spis treści

1	Wstęp	3
1.1	Dane Spółdzielni:	3
1.2	Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”	3
1.3	Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym:	3
2	Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni	4
2.1	Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności	4
2.2	Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni	4
2.3	Kluczowe zasoby Spółdzielni	4
2.3.1	Budynki i grunty	4
2.3.2	Zasoby mieszkaniowe	5
2.3.3	Lokale biurowe i użytkowe	5
2.3.4	Zasoby kadrowe	6
3	Sprawy organizacyjne	6
4	Wyniki działalności i sytuacja finansowa	7
4.1	Majątek trwały	7
4.2	Wyniki finansowe	7
4.3	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)	10
4.4	Wynik działalności gospodarczej	12
4.5	Wskaźniki zadłużenia lokali	13
4.6	Windykacja	14
5	Postępowania sądowe	14
6	Zmiany w otoczeniu prawnym	15
7	Plan Gospodarczo-Finansowy	15
8	Rozliczenie funduszu remontowego	15
9	Prace Zarządu na rok 2022	16

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” realizując obowiązek wynikający z zapisów §42 Statutu przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2021 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31.12.2021 r.

1 Wstęp

1.1 Dane Spółdzielni:

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

1.2 Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Na dzień 31.12.2021 Spółdzielnia liczyła **62** członków.

1.3 Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym:

Walne Zgromadzenie Członków:

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

Rada Nadzorcza:

Sprawuje funkcje kontroli i nadzoru Spółdzielni zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 30 Statutu. W roku 2021 Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący: Bogdan Plandowski,
- Sekretarz: Justyna Sikora,
- Członek Rady: Ewa Pawlik,

Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art.48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu. W roku 2021 Zarząd działał w składzie:

- Prezes: Maciej Czyński,
- Wiceprezes: Tomasz Giller,
- Członek Zarządu: Robert Krupa.



2 Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni

2.1 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.

2.2 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 i zaktualizowany dn. 14.06.2018.

2.3 Kluczowe zasoby Spółdzielni

2.3.1 Budynki i grunty

Do zasobów Spółdzielni należą dwa budynki wielorodzinne położone przy:

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

Strukturę powierzchni w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	170,57 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	126,21 m ²	226,71 m ²	352,92 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	58,31 m ²	83,86 m ²	148,1 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	143,53 m ²	473,29 m ²	616,82 m ²
łącznie:		2 079,28 m ²	5 268,53 m ²	7 347,81 m ²

¹ Na dzień przygotowania sprawozdania w budynkach na Glogera 6 i Grójeckiej 41 znajdowało się po jednym lokalu mieszkalnym pełniącym funkcję biurową. Powierzchnia tych lokali została wliczona do podstawy obliczenia podatku od nieruchomości.

2.3.2 Zasoby mieszkaniowe

W obu budynkach należących do Spółdzielni 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
- w tym na Glogera 6	(18)
- w tym na Grójeckiej 41	(44)
Odrębna własność	0
Umowa najmu (lokal służbowy)	1
Bezumowne korzystanie z lokalu (lokal służbowy)	1
razem:	64
- w tym lokali służbowych	(2)

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 zlecił wykonanie inwentaryzacji obu budynków, uzyskał zaświadczenia o samodzielności lokali i protokołarnie zweryfikował przynależność piwnic do poszczególnych lokali. Do podjęcia uchwały o wydzieleniu lokali konieczne jest jeszcze ustalenie statusu dwóch lokali mieszkalnych i praw do nich.

W roku 2022 wykonano aktualizację inwentaryzacji w zakresie lokalu U1 na Grójeckiej w związku z jego powiększeniem.

Zarząd wszczął działania w celu zakończenia bezumownego korzystania z lokalu służbowego przy ul. Glogera 6. Zarząd złożył pozew do sądu o stwierdzenie bezumownego korzystania z lokalu i eksmisję. Postępowanie zostało wznowione w marcu 2022 po bezzasadnym zawieszeniu.

2.3.3 Lokale biurowe i użytkowe

W zasobach Spółdzielni znajdują się lokale o charakterze biurowym oraz użytkowym. Lokale biurowe to wtórnie zaadaptowane lokale mieszkalne, do których przynależy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Lokale użytkowe znajdują się w przyziemiu i mają dostęp od zewnątrz budynków. Pożytki z najmu lokali użytkowych stanowią przychód Spółdzielni. Strukturę lokali biurowych i użytkowych ilustruje tabela:

Status lokalu	Liczba lokali
Lokale biurowe (ze spółdzielczym, własnościowym prawem do lokalu)	2
- Glogera 6	(1)
- Grójecka 41	(1)
Lokale użytkowe	3
- w tym na Glogera 6 (lokale U3 i U4)	(2)
- w tym na Grójeckiej 41 (połączone lokale U1 + U2)	(1)
razem:	5

Według stanu na 31.12.2021 r. wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Dwie z trzech umów najmu są dostosowane do standardów rynkowych, stawki zostały najmu zostały ujednolicone a najemcy wpłacili zabezpieczenie. Trzecia z umów jest wiążąca i zostanie zaktualizowana po zakończeniu ograniczeń związanych z pandemią.

2.3.4 Zasoby kadrowe

Według stanu na koniec roku 2021, Spółdzielnia zatrudniała jedną osobę:

- gospodarza domu na umowę o pracę.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali:

- radca Zbigniew Korsak (sprawy związane z egzekucjami, bieżąca obsługa prawna),
- adwokat Piotr Jaworski (w zakresie sporu sądowego [REDACTED] przeciwko SBM Skarbowiec),
- radczyni Romana Troicka-Sosińska (w zakresie sporu sądowego o eksmisję z lokalu służbowego).

3 Sprawy organizacyjne

Zarząd spotykał się w roku 2021 na roboczych zebraniach odbywających się raz w tygodniu. Ze względu na pandemię część spotkań była prowadzona zdalnie.

Obowiązki administratora i obsługę księgową Spółdzielni prowadzi FZN Patron. Informacje o stanie rozliczeń mieszkańców dostępne są w serwisie internetowym „Mieszkańcin” – dostęp do kont mieszkańców przyznaje FZN Patron.

Zarząd prowadzi stronę internetową Spółdzielni pod adresem: <https://skarbowiec.waw.pl>

4 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

4.1 Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosi 6 753 464,71 w tym:

- budynki: 671 218,71 zł
- grunty: 6 082 246,00 zł

4.2 Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono bilans (aktywa i pasywa) Spółdzielni za rok 2021.

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku okresu obrotowego	
AKTYWA		31.12.2020	31.12.2021
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 837 140,38	7 509 038,83
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	0,00	0,00
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp.	0,00	0,00
	2) pozostałe	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 821 675,40	6 753 464,71
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	6 821 675,40	6 753 464,71
	a) grunty	6 082 246,00	6 082 246,00
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania		
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	739 429,40	671 218,71
	c) urządzenia techniczne i maszyny		
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
	1. od jednostek powiązanych		
	2. od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00
	1) Nieruchomości		
	2) Wartości niematerialne i prawne		
	3) Długoterminowe aktywa trwałe		
	3a) w jednostkach powiązanych		
	3b) w pozostałych jednostkach		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	815 464,98	755 574,12
	1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		
	3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowe spleta	815 464,98	755 574,12
B.	AKTYWA OBROTOWE	731 194,04	808 938,54
I.	Zapasy	0,00	0,00
	1. Materiały		
	2. Półprodukty i produkty w toku		
	3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)		
	4. Zaliczki na dostawy		
	5. Towary		
II.	Należności krótkoterminowe	209 106,17	192 408,03
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00

Amk

	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	209 106,17	192 408,03
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	94 784,25	20 891,85
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	35 989,87	32 870,73
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		65,23
	- powyżej 12 miesięcy		32 805,50
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	119,73	128,00
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	2 320,36	1 147,50
	g) dochodzone na drodze sądowej	75 891,96	137 369,95
III.	Inwestycje krótkoterminowe	504 711,20	521 534,84
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	504 711,20	521 534,84
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	504 711,20	521 534,84
	- środki pieniężne w kasie		
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 376,67	94 995,67
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2009-2014	7 676,70	7 676,70
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2020-2021	9 149,97	87 318,60
	3. Pozostałe	550,00	0,37
C	Należne wpłaty na fundusz własny	0,00	0,00
D	Udziały akcje własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM:	8 368 334,42	8 317 977,37

PASywa			
Wyszczególnienie		31.12.2020	31.12.2021
A.	FUNDUSZE WŁASNE	6 921 883,42	6 879 929,70
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	6 828 389,71	6 780 179,02
I.1.	Fundusz udziałowy	6 714,31	6 714,31
I.2.	Fundusz podstawowy z tyt.wyceny wartości gruntów	6 082 246,00	6 082 246,00
I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	739 429,40	671 218,71
A.II.	Fundusz zasobowy	51 102,69	51 102,69
A.III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych		
A.IV.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	20 460,75	42 391,02
A.V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	21 930,27	26 256,97
A.VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 446 451,00	1 438 047,67
I.	Rezerwy na zobowiązania	36 793,64	36 793,64
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy		
	- długoterminowe	36 793,64	36 793,64
	- krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	815 464,98	755 574,12
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	815 464,98	755 574,12
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	581 384,98	632 872,51
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	78 744,64	77 490,51
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	0,00	0,00
	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	47 495,94	45 230,40
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	24 666,58	23 304,57
	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	16,34	1 713,14
	- do 12 miesięcy		16,34
	- powyżej 12 miesięcy		1 696,80
	f) zaliczki otrzymane na dostawy		
	g) zobowiązania wekslowe		

h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 954,85	1 961,20
i) z tytułu wynagrodzeń	1 912,13	
j) zobowiązania wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
k) inne	1 896,80	5 281,20
3. Fundusze specjalne	502 640,34	555 382,00
a) fundusz remontowy	502 640,34	555 382,00
b) ZFŚS		
c) inne fundusze		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	12 807,40	12 807,40
1) Ujemna wartość firmy		
2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	12 807,40	12 807,40
2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM		
PASYWA RAZEM:	8 368 334,42	8 317 977,37

W zobowiązaniach długoterminowych ujęte są dwa kredyty inwestycyjne zaciągnięte w banku PKO BP SA na remont elewacji, na kwotę łączną 1 450 000 zł z terminem spłaty do **2032** r. Kredyt dzieli się na budynki Spółdzielni:

Budynek	Wysokość kredytu:	Pozostało do spłaty:
Glogera 6	408 148 zł	209 129,87 zł
Grójecka 41	1 041 852 zł	546 444,25 zł
razem:	1 450 000 zł	755 574,12 zł

Oprocentowanie kredytu na koniec grudnia 2021 wynosiło 6,36% w skali roku. Zabezpieczeniem obu kredytów są środki funduszu remontowego Spółdzielni w wysokości 130 000 zł łącznie (po 65 000 zł dla każdej z nieruchomości), zamrożone na wydzielonym rachunku.

4.3 Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Na dzień bilansowy wyniki finansowe związane z zarządzaniem Spółdzielnią i należącymi do niej zasobami mieszkaniowymi w roku 2021 wyniosły:

- Media (ogrzewanie, woda i ścieki, śmieci): - 44 040,35 zł
- Eksploatacja (utrzymanie czystości, administracja): - 43 278,25 zł
- Rozliczenie łączne – wynik: - 87 318,60 zł

Rozliczenie kosztów mediów w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Cm k

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	166 081,53	200 217,52	-34 135,99
Zimna woda i ścieki	44 288,08	42 857,76	1 430,32
Wywóz nieczystości	48 736,49	49 986,63	-1 250,14
RAZEM	259 106,10	293 061,91	-33 955,81

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	58 897,65	69 215,80	-10 318,15
Zimna woda i ścieki	13 989,15	13 222,92	766,23
Wywóz nieczystości	12 735,96	13 268,58	-532,62
RAZEM	85 622,76	95 707,30	-10 084,54

Rozliczenie kosztów mediów łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	224 979,18	269 433,32	-44 454,14
Zimna woda i ścieki	58 277,23	56 080,68	2 196,55
Wywóz nieczystości	61 472,45	63 255,21	-1 782,76
RAZEM	344 728,86	388 769,21	-44 040,35

Szczegółowe rozliczenie kosztów eksploatacji w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	248 925,56	274 812,60	-25 887,04
Przych/kosz.fin-operac	9,69	96,00	-86,31
RAZEM	248 935,25	274 908,60	-25 973,35

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	89 561,46	106 833,26	-17 271,80
Przych/kosz.fin-operac	3,72	36,82	-33,10
RAZEM	89 565,18	106 870,08	-17 304,90

Rozliczenie kosztów eksploatacji łącznie dla Spółdzielni:

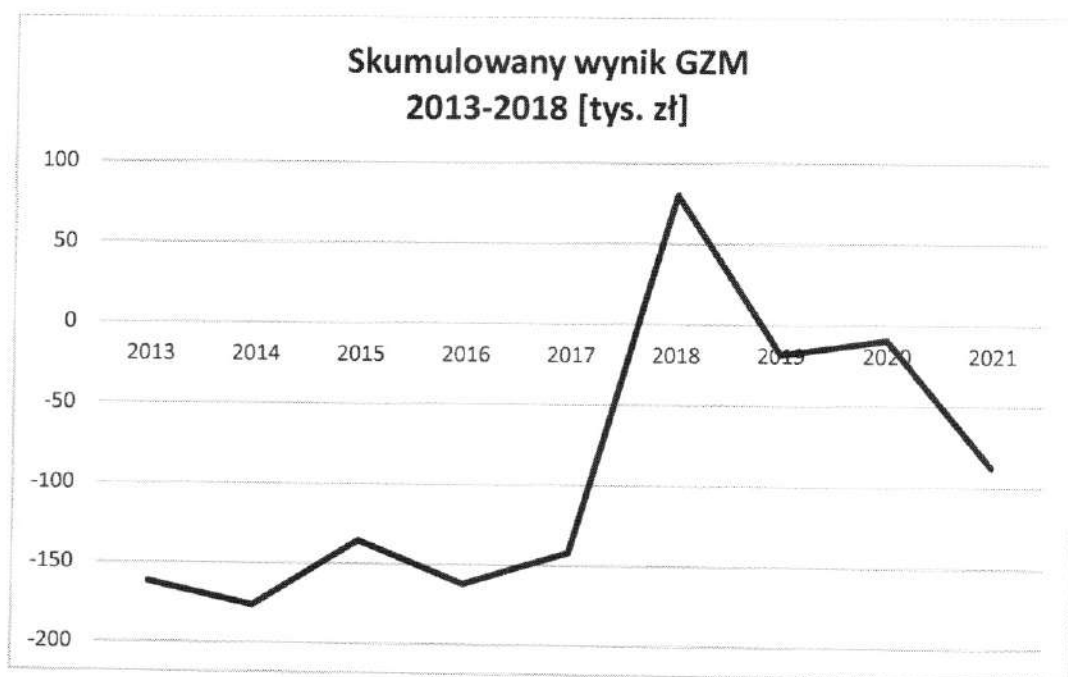
Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	338 487,02	381 645,86	-43 158,84
Przych/kosz.fin-operac	13,41	132,82	-119,41
RAZEM	338 500,43	381 778,68	-43 278,25

W styczniu 2021 rozliczony został wynik GZM za rok 2019. W czerwcu 2021 zostało przeprowadzone kolejne rozliczenie: GZM za rok 2020. Dodatkowo w marcu 2021 roku, w związku ze zmianą zasad naliczania opłat za gospodarowanie odpadami, zmieniono naliczenia za ich wywóz.

Na wykresie poniżej przedstawiono skumulowane wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2013-2021. Na wynik z roku ubiegłego (ujemny) duży wpływ

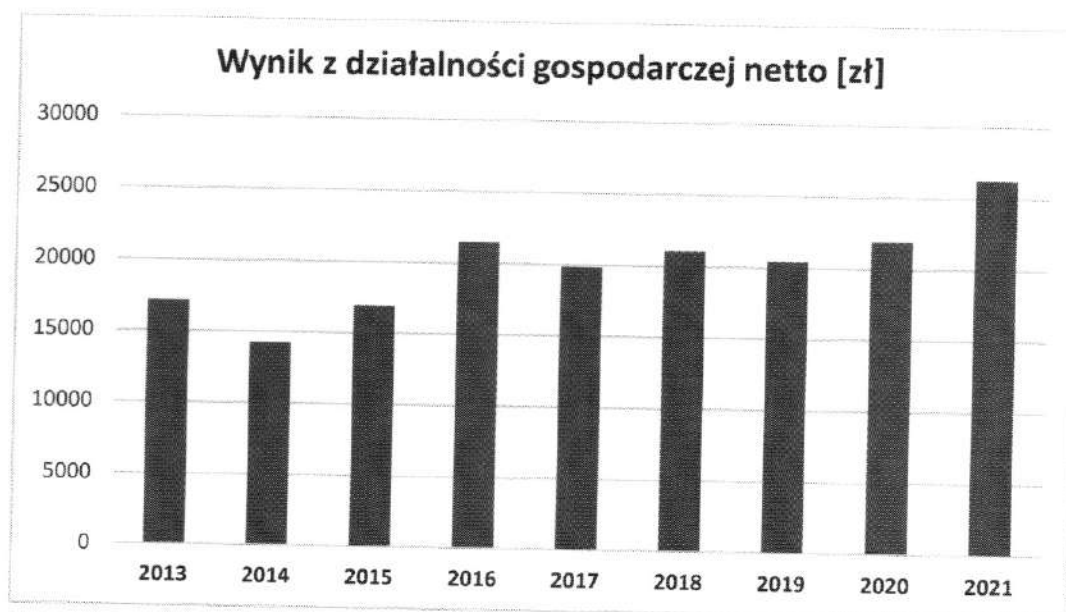
an k

miały rosnące koszty centralnego ogrzewania oraz związane z utrzymaniem nieruchomości (koszty eksploatacji).



4.4 Wynik działalności gospodarczej

Wynik finansowy brutto Spółdzielni w zakresie wynajmu lokali użytkowych w 2021 zamknął się kwotą 28 853,97 zł (co daje zysk netto w wysokości 26 256,97 zł). Poniższy wykres przedstawia wysokość osiąganego wyniku w latach 2013-2021 i wskazuje na stabilną sytuację w tym zakresie.



Cu k

4.5 Wskaźniki zadłużenia lokali

Na dzień 31.12.2021 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 17 147,46 zł. W podziale na nieruchomości:

- Glogera 4 974,52 zł – spadek o 34% w stosunku do poprzedniego roku,
- Grójecka 12 172,94 zł – spadek o 86% w stosunku do poprzedniego roku.

Zaległości w ujęciu strukturalnym:

Przedział	Ilość lokali	Suma
0 – 1 000 zł	14	1 915,03 zł
1 001 – 3 000 zł	9	15 232,43 zł
3 001 – 6 000 zł	0	0,00 zł
> 6 001 zł	0	0,00 zł
razem:	23	17 147,46 zł

Poziom zaległości w latach 2013-2021:



Zadłużenie lokatorów wobec Spółdzielni wyraźnie maleje. Należy jednak zwrócić uwagę, że jest to w dużej mierze wynikiem **zasądzenia na rzecz Spółdzielni kwot dochodzonych na drodze prawnej i ich prześięgowania poza bieżące rozliczenia**, na Glogera 96 293,08 zł a na Grójeckiej 41 076,87 zł, łącznie 137 369,95 zł (2 lokatorów).

Za większą część zadłużenia bieżącego (około 56%) odpowiada 4 lokatorów. Duża liczba osób z zaległościami do wysokości 1 000 zł (14 lokali) wynika z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych.

Am 4

4.6 Windykacja

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

- W wyniku zakończonych procesów sądowych prowadzone są postępowania egzekucyjne zasądzonego długu na kwotę 37 604,00 zł plus odsetki i koszty sądowe w wysokości 16 209,00 zł. Postępowania te obejmują następujące procedury:
 - licytację z ruchomości – pierwsza przyniosła 2 200 zł wpływu, druga procedura licytacji nie dała efektu,
 - licytację z nieruchomości – w toku, na etapie oszacowania wartości nieruchomości,
- Wpisy na hipotekę obciążonych lokali dla zasądzonych należnych kwot. Zarząd złożył żądanie rozszerzenia hipoteki jednego z zadłużonych lokali na łączną kwotę 123 193,90 zł. Ponadto złożono do sądu wnioski o ustanowienie hipoteki dla trzech rozstrzygnięć uzyskanych w trybie nakazowym. Do momentu przygotowania sprawozdania Zarząd wniósł kolejne pozwy na łączną kwotę 35 806,75 zł wobec największych dłużników.
- Wobec dłużnika uporczywie zalegającego z opłatami Zarząd wszczął procedurę przymusowej sprzedaży lokalu (na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych); sprawa jest w toku.

5 Postępowania sądowe

W roku 2019, wyrokiem z dnia 12 lipca w Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy, XV Wydział Gospodarczy zakończyło się postępowanie z powództwa [REDAKOWANE] przeciwko SBM Skarbowiec i Polbud Plus o solidarną zapłatę 58 000,32 zł z tytułu wykonania prac remontowych (sygn. akt XV GC 4667/14). Spółdzielnia przegrała ten proces. Zarząd odwołał się od wyroku do drugiej instancji. Wyrokiem z dnia 5.11.2021 sąd oddalił powództwo wobec Spółdzielni i zasądził od powoda zwrot kosztów sądowych.

W dniu 12 października 2019 roku Spółdzielnia otrzymała od Polbud-Plus, wykonawcy remontu dachów i elewacji wezwanie do zapłaty – zwrotu domniemanej kwoty zatrzymania w wysokości 94 328,28 zł. Zarząd po analizie dokumentów związanych z realizacją prac budowlanych elewacji zdecydował się odrzucić roszczenie jako niezasadne. Polbud-Plus wystąpił na drogę sądową; sprawa jest w toku.

W październiku 2019 r. Spółdzielnia założyła sprawę sądową o eksmisję mieszkańców zajmujących lokal bezumownie. Wyrokiem z 22.11.2020 sąd oddalił wniosek o eksmisję i nakazał pozwanym zapłatę 10 323,50 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

25.11.2019 roku jeden z członków Spółdzielni pozwał Zarząd o wydanie kalkulacji opłat. Wyrokiem z 23.06.2021 roku sąd oddalił powództwo.

20.12.2021 Spółdzielnia wezwała jednego z jej członków do ugody w sprawie spłaty zadłużenia; sprawa jest w toku.

6 Zmiany w otoczeniu prawnym

W związku z wymogami Rozporządzenia PE i Rady UE 2016/679 oraz Ustawy o Ochronie danych Osobowych z dn. 10.05.2018, Zarząd przyjął uchwałą nr 1/2021 z 05.01.2021 ujednoliconą Politykę Ochrony Danych Osobowych Politykę Przetwarzania Danych Osobowych w SBM Skarbowiec i opublikował ją na stronie internetowej Spółdzielni.

Funkcję Inspektora Ochrony Danych Osobowych pełni pani Katarzyna Prokopowicz.

7 Plan Gospodarczo-Finansowy

W latach poprzednich brak było PGF. W kwietniu 2022 został on przygotowany przez Zarząd i złożony na ręce Rady Nadzorczej do zatwierdzenia. Stanowić on będzie podstawę do prowadzenia inwestycji w Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku GZM za 2021.

8 Rozliczenie funduszu remontowego

Wartość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2021 roku wynosiły:

	Glogera 6	Grójecka 41
stan FR na 01.01.2021 r.:	92 040,25 zł	410 600,09 zł
wpływy:	42 773,28 zł	118 199,16 zł
koszty kredytu:	16 576,74 zł	43 314,12 zł
koszty odsetek:	6 147,28 zł	16 062,47 zł
stan FR na 31.12.2020 r.:	112 089,51 zł	443 292,41 zł
środki FR stanowiące zabezpieczenie kredytu:	65 000,00 zł	65 000,00 zł
środki dostępne na inwestycje:	47 089,51 zł	378 292,41 zł

Zarząd wykonał w roku 2021 wymagane przez Ustawę Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994, Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414, art. 61 czynności:

- przegląd instalacji gazowej,
- przegląd przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- przegląd techniczny budynków – roczny,
- prowadzone są Książki Obiektu Budowlanego dla obu budynków.

Am 4

Na podstawie wyników przeglądu przewodów wentylacyjnych i spalinowych, przeprowadzono miejscowe udrożnienia kanałów.

W związku z przeciekiem tarasu w budynku przy Grójeckiej, wykonano w ramach przeglądu budowlanego dodatkową ekspertyzę stanu dachów i tarasów oraz obróbek blacharskich obu budynków wraz z wyceną niezbędnych prac. Przegląd wykazał zły stan pokrycia części tarasów remontowanych w 2006 roku (jeszcze przed remontem elewacji w 2012 r.) oraz praktycznie wszystkich obróbek blacharskich kominów, dachów i tarasów. Koszt powyższych prac został wyceniony na:

- Glogera: 35 895,00 zł,
- Grójecka: 177 378,00 zł.

Wykonanie opisanych powyżej remontów jest sprawą pilną.

W związku z awaryjnym stanem poziomów wodnych w budynku na Grójeckiej, wykonano ich wymianę na klatkach pierwszej i drugiej. Pomimo to, ze względu na obecność osadów w pionach wodnych, ciśnienie w instalacji jest niskie na wyższych kondygnacjach.

Przebudowano główne przyłącze elektryczne do budynku przy ul. Grójeckiej ze względu na jego zły stan techniczny (nie zostało wymienione w czasie remontu w 2012 roku).

W 2021 wymieniono dach na śmietniku przy Grójeckiej po jego awarii.

Ze względu na potrzebę zwiększonej pojemności śmietników obu nieruchomości, Zarząd zlecił wykonanie koncepcji ich przebudowy wraz z przyległym terenem.

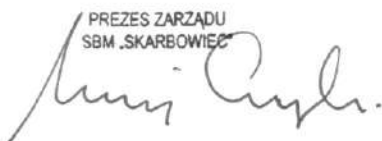
9 Prace Zarządu na rok 2022

- Dalsza windykacja należności z tytułu opłat okresowych,
- Przeprowadzenie napraw wymienionych w przeglądach technicznych,
- Remont tarasów na Grójeckiej 41,
- Wymiana obróbek blacharskich w obu budynkach,
- Analiza finansowa i przygotowania do modernizacji sieci ciepłowniczej i cwu,
- Częściowa modernizacja instalacji wodociągowej (piony i poziomy) – stabilizacja ciśnienia,
- Wykonanie wymiany bram na ul. Glogera,
- Opracowanie projektu wymiany drzwi na Grójeckiej,
- Założenie liczników wody ze zdalnym odczytem w lokalach użytkowych,
- Remont wnętrza klatki schodowej na Glogera (parter),
- Obróbki blacharskie na kominach (Glogera),

- Wymiana drzwi wejściowych do piwnic,
- Remont pomieszczeń administracji,
- Opracowanie koncepcji rewitalizacji terenów zielonych – uporządkowanie zieleni niskiej i wysokiej.

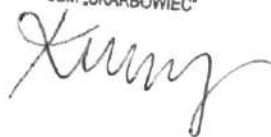
MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



Warszawa, 21 kwietnia 2022 r.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Uchwała nr **WZ 1/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019.

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 2019, na które składa się:

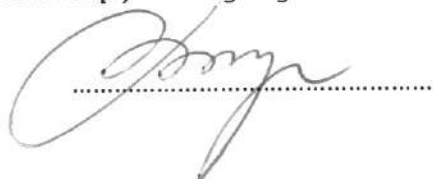
- 1) **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **8 406 587,59 zł** (słownie: osiem milionów czterysta sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem zł 59/100).
- 2) **Rachunek Zysków i Strat** za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący: zysk netto będący nadwyżką bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **20 460,75 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy czterysta sześćdziesiąt zł 75/100).
- 3) **Informacja Dodatkowa** obejmująca wprowadzenie do sprawozdania za rok 2019 oraz objaśnienia i inne informacje sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Uchwała stanowi załącznik nr 1 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 19 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 2/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2020.

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 2020, na które składa się:

- 1) **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **8 368 334,42 zł** (słownie: osiem milionów trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści cztery zł 42/100).
- 2) **Rachunek Zysków i Strat** za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto będący nadwyżką bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **21 930,27 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści zł 27/100).
- 3) **Informacja Dodatkowa** obejmująca wprowadzenie do sprawozdania za rok 2020 oraz objaśnienia i inne informacje sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,

Uchwała stanowi załącznik nr 2 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 3/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021.

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 2021, na które składa się:

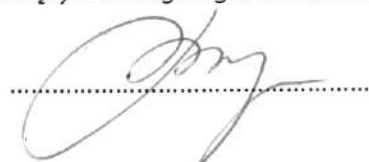
- 1) **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **8 317 977,37 zł** (słownie: osiem milionów trzysta siedemnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem zł 37/100).
- 2) **Rachunek Zysków i Strat** za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący stratę netto w wysokości **61 061,63 zł** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt jeden zł 63/100).
- 3) **Informacja Dodatkowa** obejmująca wprowadzenie do sprawozdania za rok 2021 oraz objaśnienia i inne informacje sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Uchwała stanowi załącznik nr 3 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 19 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 4/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019.

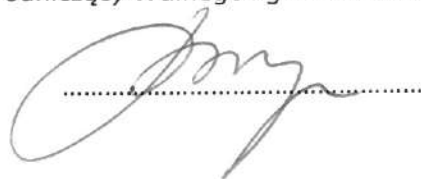
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie Zarządu za rok 2019.

Uchwała stanowi załącznik nr ⁴..... do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: ¹⁸..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: ⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: ¹..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 5/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2020.

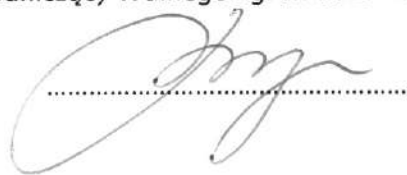
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie Zarządu za rok 2020.

Uchwała stanowi załącznik nr 5 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 6/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2021.

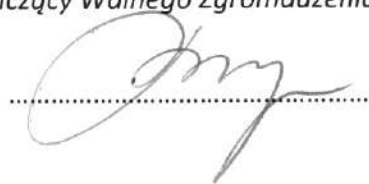
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie Zarządu za rok 2021.

Uchwała stanowi załącznik nr 6 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 7/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „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 2019 w wysokości **20 460,75 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy czterysta sześćdziesiąt zł 75/100) na pokrycie pozostałego niedoboru z lat 2009-2014 w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) do kwoty 7 676,70 zł (słownie: siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć zł 70/100), a pozostałą kwotę w wysokości **12 784,05 zł** (słownie: dwanaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery zł 05/100) przeznaczyć w całości na pokrycie niedoboru w obrębie GZM za rok 2019.

Uchwała stanowi załącznik nr 7 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 8/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „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 2020 w wysokości **21 930,27 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści zł 27/100) na pokrycie pozostałego niedoboru w obrębie GZM za rok 2019 w wysokości 5 797,85 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem zł 85/100) oraz pokrycie niedoboru w obrębie GZM za rok 2020 w wysokości 9 149,97 zł (słownie: dziewięć tysięcy sto czterdzieści dziewięć zł 97/100). Pozostałą kwotę w wysokości 6 982,45 zł (słownie: sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa zł 45/100) przeznaczyć na pokrycie niedoborów w obrębie GZM w kolejnych latach.

Uchwała stanowi załącznik nr 8 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 9/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „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, w związku z wystąpieniem w roku 2021 niedoboru w obrębie GZM w wysokości 87 318,60 (słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemnaście zł 60/100) przeznaczyć kwotę w wysokości 6 982,45 zł (słownie: sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa zł 45/100) pochodzącą z pozostałej nadwyżki bilansowej za rok 2020 na pokrycie tego niedoboru.

Uchwała stanowi załącznik nr 8 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 10/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Maciejowi Czyńskiemu.

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 Prezesowi Zarządu Maciejowi Czyńskiemu z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2019 r. do 10.06.2022 r.

Uchwała stanowi załącznik nr 10 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 11/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Gillerowi.

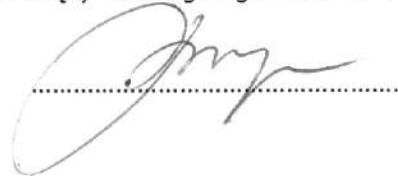
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Gillerowi z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2019 r. do 10.06.2022 r.

Uchwała stanowi załącznik nr 11 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 12 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 7 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 12/2022** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:
udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Robertowi Krupie.

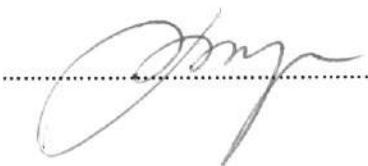
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Członkowi Zarządu Robertowi Krupie z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2019 r. do 10.06.2022 r.

Uchwała stanowi załącznik nr 12 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr WZ 13/2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

powołanie ciała do Rady
Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Zdzisław Dobrowolski

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
c) Wstrzymało się od głosu: 1 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

[Podpis]

Uchwała nr WZ 14/2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 10 czerwca 2022 roku w sprawie:

Powołanie do Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Marek Czarłowski

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 1 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

[Signature]

Uchwała nr WZ 15/2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 10 czerwca 2022 roku w sprawie:

Powołanie do Rady Nadzorczej
.....
.....

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Ewa Pawlik
.....
.....

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
c) Wstrzymało się od głosu: 1 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

[Signature]
.....

Uchwała nr WZ 16/2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **10 czerwca 2022 roku** w sprawie:

Powołanie Prezesa Zarządu

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Marcin Pawlik

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 17 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

[Signature]

Uchwała nr WZ 17/2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 10 czerwca 2022 roku w sprawie:

Powołanie wice-prezesa Zarządu
.....
.....

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Andrzej Ostrowski
.....
.....

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 18 głosów,
b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
c) Wstrzymało się od głosu: 1 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

[Podpis]

Uchwała nr WZ ¹⁸...../2022 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 10 czerwca 2022 roku w sprawie:

Powołanie ciała Lenodu

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie § 26 ust. 11 Statutu Spółdzielni, postanawia powołać:

Janosiawo Ługowskiego

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu TAJNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: ¹⁸..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: ⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: ¹..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia