

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczpospolitej Polskiej

Warszawa ul. Jasna 1

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

w Warszawie

za okres 01.01.2019 – 31.12.2021



Warszawa

kwiecień 2023

SPIS TREŚCI

I Wstęp – str.1

I.2. Ustalenia lustracji

I.1. Realizacja wniosków wynikających z poprzedniej lustracji Spółdzielni

1. Organizacja Spółdzielni – str.8

- 1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)
- 1.2. Działalność organów Spółdzielni
- 1.3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania – str. 18

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami – str. 19

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – str. 21

- 4.1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia
- 4.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali
- 4.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych
- 4.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni
- 4.5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych – str. 27

- 5.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych
- 5.2. Akumulacja środków finansowych na remonty
- 5.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa – str. 31

- 6.1. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych
- 6.2. Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni
- 6.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych

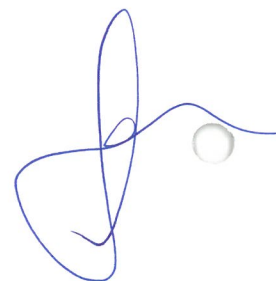
6.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON)

6.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych

6.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów

6.7. Działalność inwestycyjna

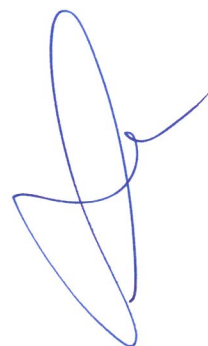
**7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych – str. 37**



Wykaz Załączników

do protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

1. Załącznik nr 1 – Odpis aktualny Krajowego Rejestru Sądowego (stan na 19grudnia 2022 roku) - stron 10
2. Załącznik nr 2 – Tabela nr 4 *Zatrudnienie i wynagrodzenia* – stron 1
3. Załącznik nr 3 – Wykaz spraw sądowych prowadzonych przez Spółdzielnię – stron 2
4. Załącznik nr 4 – Tabela nr 2 *Gospodarka gruntami* – stron 1
5. Załącznik nr 5 – Tabela nr 1 Członkostwo w Spółdzielni – stron 1
6. Załącznik nr 6 – Tabela nr 3 *Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych* – stron 1
7. Załącznik nr 7 – Tabela nr 5 *Zasoby mieszkaniowe* – stron 1
8. Załącznik nr 8 – Protokół z przeglądu stanu estetyczno-porządkowego i technicznego zasobów Spółdzielni wraz z dokumentacją zdjęciową – stron 4
9. Załącznik nr 9 – Tabela nr 7 *Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości , o których mowa w art. 4 u.s.m.* – stron 1
10. Załącznik nr 10 – Uchwały Zarządu nr 5/2019, 11/2020 i 5/2021 – stron 3
11. Załącznik nr 11 – Tabel nr 6 *Koszty i Przychody GZM* – stron 1
12. Załącznik nr 12 – Tabela nr 8 *Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych* – stron 1
13. Załącznik nr 13 – Tabela nr 9 *Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych* – stron 1
14. Załącznik nr 14 – Tabela nr 10 *Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni* – stron 1
15. Załącznik nr 15 – Protokół z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021 – stron 6
16. Załącznik nr 16 – Tabela nr 13 *Gospodarka finansowa Spółdzielni* – stron 1
17. Załącznik nr 17 – Tabela nr 11 *Fundusze Spółdzielni* – stron 1



PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie

za okres 01.01.2019 – 31.12.2021

ROZDZIAŁ I

1. Informacje wstępne

Podstawę prawną dla przeprowadzenia pełnej lustracji w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie przy ul. Grójeckiej 41 stanowią:

- *Tekst jednolity Prawa spółdzielczego (Dz. U. z 03 lipca 2018 roku, poz. 1285, art. 91 § 1)*
- *Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych, Załącznik nr 1 do Uchwały ZO KRS nr 10/2020 z 07 lipca 2020 roku*
- *Instrukcja w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1 w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, zatwierdzona uchwałą Zarządu ZRSM RP 20 października 2020 roku*
- *Umowa z 29 listopada 2022 roku zawarta między Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „SKARBOWIEC” w Warszawie przy ul. Grójeckiej 41, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przy ul. Jasnej 1 wraz z Aneksami z 24 stycznia 2023 roku i 13 marca 2023 roku*
- *Upoważnienie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z 12 grudnia 2022 roku, wydane lustratorce przez Prezesa ZRSM RP p. Jerzego Jankowskiego*

Lustrację obejmującą całokształt działalności Spółdzielni pod względem legalności i rzetelności przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą przy ul. Jasnej 1 w Warszawie.

Na podstawie wystawionego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie 12 grudnia 2022 roku upoważnienia, badanie lustracyjne przeprowadziła i protokół sporządziła lustratorka:

- **Marzanna Pogłud-Kisielevska**, posiadająca uprawnienia nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą o numerze 6018/2013

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

- **Nazwa Spółdzielni:** Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”
- **Siedziba:** 02-031 Warszawa ul. Grójecka 41
- **Numer statystyczny REGON:** 000490547 nadany przez Główny Urząd Statystyczny w Warszawie
- **Numer identyfikacji podatkowej NIP:** 5250007046 nadany decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Ochota
- **Numer KRS:** 0000410983 wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy
- **Przedmiot działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 roku (Dz.U. 2007 rok, 251, poz. 1885) wpisany do KRS w dziale 3:**
 - **Przedmiot przeważającej działalności:**
68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- **Księga Wieczysta:** nr WA1M/00000131/1 oraz WA1M/00000130/4 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- **Nr telefonu:** brak
- **E-mail:** zarzad@skarbowiec.waw.pl
- **Witryna internetowa:** <https://skarbowiec.waw.pl>

Na podstawie § 38 ust.2 Statutu stroną internetową Spółdzielni prowadzi Zarząd. Zgodnie z zapisem ww. paragrafu na stronie internetowej umieszczony jest aktualny Statut oraz podstawowe, wewnętrzne akty normatywne. Dodatkowo umieszczane są zawiadomienia o posiedzeniach Walnego Zgromadzenia zawierające wszystkie wymagane prawem informacje oraz przygotowaną do pobrania przez członków dokumentację. Obok bieżących ogłoszeń witryna wykorzystywana jest dla potrzeb interaktywnych Zarządu i Rady Nadzorczej z mieszkańcami. Adres internetowy Spółdzielni ujawniono w Dziale I KRS dotyczącym danych podmiotu.

Lustracją pełną objęto okres działalności Spółdzielni od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

I.2. Ustalenia lustracji. Realizacja wniosków wynikających z poprzedniej lustracji Spółdzielni

II Organizacja Spółdzielni

2.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)

2.2. Działalność organów Spółdzielni

2.3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

III Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, budynków z nimi związanych oraz racjonalność wykorzystania tych gruntów

IV Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

V Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

5.1. Stan ilościowy oraz estetyczno–porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia

5.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali

5.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych

5.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni

5.5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

VI Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

6.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych

6.2. Akumulacja środków finansowych na remonty

6.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

VII Gospodarka finansowa spółdzielni

7.1. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych

7.2. Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni

7.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych

7.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON)

7.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych

7.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów

Zgodnie z postanowieniem § 2 umowy z 29 listopada 2022 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z 29 września

1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2021, poz. 217) jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości) oraz obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i statutem. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządkowego „Ramowego konspektu pełnej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowych z listopada 2018 roku”.

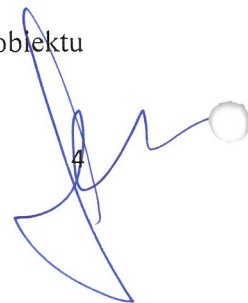
Badanie lustracyjne przeprowadzono korzystając z metody wyrywkowej, losowej i porównawczej.

Ustalenia lustracji oparto na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorce dokumentów oraz wyjaśnień ustnych składanych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników merytorycznie odpowiadających za badane zagadnienia.

W toku lustracji lustratorka udzieliła członkom organów samorządowych Spółdzielni oraz pracownikom wyczerpujących informacji, a także instruktażu z zakresu lustrowanych zagadnień, zgodnie z § 13 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych.

Ustaleniom lustracji służyły w szczególności:

- Statut Spółdzielni,
- regulaminy wewnętrzne,
- rejestr członków Spółdzielni,
- protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni,
- roczne sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu
- sprawozdania finansowe Spółdzielni w tym bilanse za lata 2019-2021,
- dokumentacja pracownicza,
- dokumentacja i ewidencja księgowa,
- umowy z wykonawcami zewnętrznymi,
- umowy o usługi komunalne,
- przegląd zasobów Spółdzielni i stanu ich czystości,
- Książki Obiektu Budowlanego oraz protokoły z okresowych kontroli obiektu budowlanego,



- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni
- inne dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni

Badanie lustracyjne rozpoczęto zgodnie z umową 19 grudnia 2022 roku, co zostało odnotowane w Rejestrze kontroli Spółdzielni pod numerem 2.

Spółdzielnia wypełniła zobowiązanie określone w § 7 umowy z 29 listopada 2022 roku. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym.

Spółdzielnia wypełnia zobowiązania wobec Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Czynności lustracyjne zakończono 31 marca 2023 roku.

W okresie przeprowadzania lustracji Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „SKARBOWIEC” reprezentował Zarząd w osobach:

- Pan Jerzy Marcin Pawlik – Prezes Zarządu
- Pani Olga Maria Ostaszewska – Wiceprezeska Zarządu
- Pan Jarosław Ługowski – Członek Zarządu

Dane Zarządu ujawniono w Dziale 2 Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego organów uprawnionych do reprezentacji Spółdzielni.

W Spółdzielni występuje kadencyjność Zarządu.

Za działalność finansową i rachunkowość Spółdzielni w badanym okresie odpowiadały:

- Główna Księgowa - p. Katarzyna Zalewska (2019, 2020)
- Główna Księgowa - p. Teresa Kiziukiewicz (2021 do lipca 2022)

reprezentujące Firmę Zarządzającą Nieruchomościami – Patron z siedzibą w Warszawie przy ul. A. Wejnerta 12.

W okresie prowadzonej lustracji za księgowość w Spółdzielni odpowiadała Główna Księgowa p. Małgorzata Grzanek (reprezentująca Firmę Zarządzającą Nieruchomościami – Patron), która przygotowała na potrzeby lustracji dane tabelaryczne i dokumenty finansowe.

Wszystkie zmiany dotyczące składu organów samorządowych Spółdzielni zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Pełny odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS sporządzony na dzień 19 grudnia 2022 roku stanowi **Załącznik 1** do protokołu lustracji.

Spotkanie organizacyjne lustratorki z Zarządem miało miejsce w dniu rozpoczęcia lustracji 19 grudnia 2022 roku w siedzibie Spółdzielni przy ul. Grójeckiej 41.

Lustratorka przedstawiła obecnym zakres i szczegółową tematykę badania lustracyjnego, a także poinformowała pisemnie członków Rady Nadzorczej o rozpoczęciu badania lustracyjnego oraz przysługujących członkom Rady Nadzorczej uprawnieniach wynikających z art. 92 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz z § 12 „Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych”, w zakresie wskazywania spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę w procesie lustracji. Rada Nadzorcza nie złożyła pisemnego wniosku dotyczącego zbadania dodatkowych spraw i zagadnień w procesie lustracyjnym.

ROZDZIAŁ I

1.2. Ustalenia lustracji

Badanie w zakresie realizacji wniosków przedstawionych Spółdzielni na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych, przeprowadzonych przez uprawnione podmioty

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” została przeprowadzona w dniach od 04 lipca 2019 roku do 03 października 2019 roku i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie ustaleń lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni we wspomnianym okresie, którą zawarł w liście polustracyjnym z 28 października 2019 roku. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny sformułował 9 zaleceń pokontrolnych, połączonych do wprowadzenia przez organy samorządowe Spółdzielni. W związku z wybuchem pandemii i wejściem w życie z dniem 01 kwietnia 2020 roku ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2020 i 2021 nie odbyły się. Rada Nadzorcza nie przedstawiła wniosków z przeprowadzonej lustracji Walnemu Zgromadzeniu, które miało miejsce 10 czerwca 2022 roku, nie wypełniając zapisu art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w zakresie

przeprowadzonej lustracji na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze i § 26 ust. 4 Statutu.

Na posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” nie zapoznało się z wynikami przeprowadzonej w 2019 roku lustracji (brak informacji w porządku obrad i protokole WZ) oraz nie podjęło uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji zaleceń polustracyjnych, nie wypełniając tym samym art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz zapisów statutowych. Zarząd Spółdzielni nie udzielił Związkowi Rewizyjnemu przeprowadzającemu lustrację pisemnej informacji o planowanym sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych, nie realizując zapisu art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

Zalecenia polustracyjne ZRSM RP przedstawione w liście z 28 października 2019 roku:

1. Bezwzględnie przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonej w 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 art. 93 § 1b 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 ocenie niedociągnięcia w prowadzeniu Walnego Zgromadzenia.
5. Dokumentować wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej i Zarządu
6. Przestrzegać zakresu kompetencji organów w sprawie zatwierdzenia 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.

W toku lustracji sprawdzono sposób wdrożenia przez organy samorządowe Spółdzielni ww. zaleceń i opisano w tych częściach protokołu, których problematyka dotyczyła m.in. wskazanych w liście polustracyjnym rozwiązań.

W okresie poddanym lustracji nie były prowadzone inne kontrole zewnętrzne.

ROZDZIAŁ II

2. Zagadnienia Organizacyjne Spółdzielni

2.1. Akta rejestrowe i przedmiot działalności

Rejestracja Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Krajowym Rejestrze Sądowym miała miejsce 13 lutego 2012 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” prowadzi działalność na terenie m.st. Warszawy na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000410983.

Przedmiotem działalności Spółdzielni ujawnionym w Dziale 3 KRS jest:

- Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:
 - 68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:
 - 41, 10, Z, budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 41, 10, Z, budowanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 41, 10, Z, budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - 68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi
 - 68, 10, Z, ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali
 - 68, 10, Z, ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni praw odrębnej własności lokali
 - 90, 04, F, prowadzenie działalności kulturalnej na rzecz swoich członków, ich rodzin, a także osób nie będących członkami

- 88, 99, Z, prowadzenie działalności społecznej i wychowawczej na rzecz swoich członków, ich rodzin, a także osób nie będących członkami
- 68, 32, Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałe informacje objęte obowiązkiem ujawnienia w Rejestrze przedsiębiorców KRS są aktualne. W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę wpisu wynikającą z obowiązku złożenia sprawozdania finansowego i innych dokumentów w KRS.

2.2. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” obowiązywał Statut uchwalony w nowym brzmieniu przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 11 maja 2017 roku i znowelizowany przez Walne Zgromadzenie 14 czerwca 2018 roku Uchwałą nr 7/2018. Wprowadzone do Statutu zmiany ujawniono w Dziale I Krajowego Rejestru Sądowego.

2.2.1. Statut Spółdzielni – zgodność z przepisami prawa

Treść obowiązującego Statutu po nowelizacji w 2018 roku reguluje kompleksowo zasady funkcjonowania Spółdzielni, opisuje stosunki między członkami, a Spółdzielnią (w tym procedurę postępowania wewnątrzspółdzielczego), działalność organów samorządowych, zasady ustanawiania lokali mieszkalnych, zarządzania nieruchomością oraz zasady gospodarki Spółdzielni. Zapisy zapewniają rozgraniczenie kompetencji poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych Spółdzielni.

W wyniku analizy obowiązującego Statutu stwierdzono, że:

- *zapis § 29 ust. 5 dotyczący prawa zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługującego wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu jest bezprzedmiotowy, gdyż art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje przypadki dotyczące ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej*
- *zapis § 49 ust. 5 dotyczący prawa korygowania przez spółdzielnię nadpłaty lub niedoboru na funduszu remontowym poprzez zwrot środków finansowych lub żądanie pokrycia niedoboru jest niezgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 6 ust. 1 ustawy wskazuje, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku*

następnym. W art. 6 ust. 3 ustawa precyzuje, że obowiązkowe odpisy na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.3. Normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” prowadzi działalność w oparciu o Statut oraz uchwalone przez uprawnione organy samorządowe regulaminy. Obowiązek posiadania części regulaminów wynika bezpośrednio z zapisów statutowych. Do regulaminów wskazanych w Statucie Spółdzielni należą:

- Regulamin Rady Nadzorczej (wyłączna właściwość WZ wynikająca z § 26 ust. 12 Statutu) wprowadzony przez Walne Zgromadzenie 11 maja 2017 roku.

Spółdzielnia opracowała i wdrożyła dodatkowe wewnętrzne akty normatywne, wynikające z obowiązującego prawa i potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej. Należą do nich:

- Zasady Polityki Rachunkowości wprowadzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/12/2017 z 18 grudnia 2017 roku
- Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali wprowadzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/12/2017 z 11 grudnia 2017 roku
- Polityka bezpieczeństwa ochrony danych osobowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” wprowadzona przez Zarząd Uchwałą nr 01/2021 z 05 stycznia 2021 roku
- Instrukcja zarządzania systemem informatycznym w SBM „SKARBOWIEC” wprowadzona przez Zarząd Uchwałą nr 1/2021 z 05 stycznia 2021 roku

W wyniku analizy obowiązujących regulaminów stwierdzono, że:

- *Obowiązujące w Spółdzielni wewnętrzne normy regulaminowe wprowadzone zostały przez uprawnione do tego organy*
- *Regulaminy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni*

2.4. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni

Na mocy § 18 ust. 1 obowiązującego Statutu do organów samorządowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” należą:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

2.4.1. Walne Zgromadzenie

Zgodnie z § 19 Statutu Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia przewidziane prawem spółdzielczym wskazane zostały w § 26 Statutu. W związku z brakiem Regulaminu, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” obraduje na podstawie §§ 23-25 Statutu.

Organizacja zwoływania obrad Walnego Zgromadzenia

W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” przeprowadziła obrady Walnego Zgromadzenia raz, na mocy art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 21 ust. 1 Statutu:

- Walne Zgromadzenie (sprawozdawcze) miało miejsce 06 czerwca 2019 rok

W roku 2020 i 2021, na podstawie art. 90 ustawy z 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 nie zwoływano obrad Walnego Zgromadzenia.

W toku lustracji wykazano, że:

- *Do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęły żądania wymaganej ilości członków o uzupełnienie porządku obrad posiedzenia zwołanego na 06 czerwca 2019 roku*
- *Do Zarządu nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 8³ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Zawiadamianie członków o zwołaniu obrad Walnego Zgromadzenia

Sposób zawiadamiania członków Spółdzielni o zwołaniu przez Zarząd obrad Walnego Zgromadzenia opisany został w art. 8³ ust. 6 u.s.m. oraz w § 22 ust. 1 Statutu. Pisemne zawiadomienie na 21 dni przed terminem posiedzenia zostało umieszczone w kłatkach schodowych, dostarczone członkom osobiście za potwierdzeniem odbioru, wysłane listem poleconym oraz drogą elektroniczną.

Zawiadomienia zawierały:

- Podstawę prawną
- Określenie czasu i miejsca posiedzenia
- Planowany porządek obrad
- Propozycje uchwał WZ do poddania pod głosowanie podczas obrad
- Informacje dodatkowe zawierające:
 - informację o prawie uczestniczenia w obradach poprzez pełnomocnika
 - informację o prawie członka do zapoznania się z materiałami objętymi porządkiem obrad, wyłożonymi w siedzibie Spółdzielni

Sprawdzone w toku lustracji zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” spełniało wymogi merytoryczne i formalne. Zawiadomienie wyczerpywały zapisy art. 8³ u.s.m. oraz § 21 ust. 1 Statutu. Członkowie Spółdzielni zostali poinformowani skutecznie.

Przebieg Walnego Zgromadzenia

Informacje dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” zawiera Statut. W § 18 ust. 3 dotyczącym obliczania wymaganej większości głosów podczas podejmowania uchwał przez WZ, uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, co pozostaje w sprzeczności z orzecznictwem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 stycznia 2014 roku I ACa 1312/13 oraz stosowaną w Spółdzielni praktyką.

Na mocy § 28 ust. 1 Statutu, z obrad WZ sporządzono protokół.

Analiza dokumentacji z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w okresie poddanym lustracji wykazała, że:

- Przyjęty przez Walne Zgromadzenie porządek obrad był zgodny z podanym w zawiadomieniach o zwołaniu WZ z wyjątkiem pkt 2, dotyczącego odczytania listy pełnomocnictw (protokół z przebiegu obrad nie zawiera informacji o odczytaniu listy pełnomocnictw do czego zobowiązuje § 20 Statutu, brak tego punktu w przyjętym porządku obrad)*
- Tematy objęte porządkiem obrad zawarte w zawiadomieniu o zwołaniu WZ, przygotowane w materiałach wyłożonych do wglądu w siedzibie Spółdzielni omawiano podczas obrad i zaprotokołowano*
- Głosowania uchwał podanych w porządku obrad przebiegało zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 26 Statutu Spółdzielni, w głosowaniu uwzględniano głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymał się od głosu”.*
- Walne Zgromadzenie obradowało i podejmowało uchwały w sprawach wskazanych w art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego (zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych, udzielanie absolutorium członkom Zarządu)*
- Zastrzeżenia budzi Uchwała WZ nr 4/2019 w sprawie „przeznaczenia zysku bilansowego Spółdzielni z lat ubiegłych”. Podana w treści uchwały kwota liczbowa w wysokości 58 315,37 zł różni się od kwoty podanej słownie „sześćdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt sześć zł.*

- *W protokole z posiedzenia WZ w 2019 roku brak podpisu Sekretarza WZ, co narusza § 28 ust. 1 Statutu oraz informacji dotyczących członków składających wolne wnioski*
- *Dokumentacja z Obrad Walnego Zgromadzenia jest przechowywana przez Zarząd w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi normami*

Wybory do Rady Nadzorczej

Zasady przeprowadzania wyborów do RN w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” reguluje Statut w § 27. W okresie poddanym lustracji nie przeprowadzano wyborów do Rady Nadzorczej, a funkcję organu kontrolnego w Spółdzielni na mocy § 30 Statutu pełniła Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 14 czerwca 2018 roku w składzie:

- p. Bogdan Plandowski – Przewodniczący
- p. Marcin Pawlik – Zastępca Przewodniczącego
- p. Ewa Pawlik – Członkini RN
- p. Justyna Sikora – Sekretarz RN

W trakcie prowadzonej lustracji Radę Nadzorczą reprezentowali członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2022 roku w składzie:

- p. Zdzisław Dobrowolski
- p. Ewa Pawlik
- p. Marek Czarkowski

Zgodnie z § 31 Statutu w skład Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi od 3 do 5 członków. Statut w § 44 ust. 3 pkt 3.1. określa kadencyjność RN.

W wyniku badania dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono, że

- *Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru członków RN nie zostały zaskarżone na mocy art. 42 Prawa spółdzielczego*
- *Zmiany osobowe w składzie Rady Nadzorczej ujawniono w Rubryce 2 Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego organu nadzoru.*

2.4.2. Rada Nadzorcza

Zakres działania Rady Nadzorczej w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” został uregulowany w § 33 Statutu. Zgodnie z § 36 Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji.

Organizacja pracy Rady Nadzorczej

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania zebrań, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 11 maja 2017 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej pełniący swe funkcje w okresie poddanym lustracji dokonali wyboru Prezydium na mocy § 7 Regulaminu RN:

- Przewodniczący RN – p. Bogdan Plandowski
- Sekretarz RN – p. Justyna Sikora
- Zastępca Przewodniczącego RN – p. Marcin Pawlik

W Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” Walne Zgromadzenie nie zatwierdza rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej stosownymi uchwałami. W protokole z WZ w dniu 06 czerwca 2019 roku odnotowano przedstawienie Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku 2018, które obejmowało okres od 11 maja 2017 roku do 14 czerwca 2018 roku.

W siedzibie Spółdzielni brak pełnej dokumentacji z pracy Rady Nadzorczej w okresie poddanym lustracji (m. in. protokołów posiedzeń, podjętych uchwał). W wyniku analizy udostępnionych lustratorce dokumentów Spółdzielni stwierdzono, że Rada Nadzorcza nie wypełniała w sposób należyty obowiązków wynikających z § 33 Statutu w tym:

- *Rada Nadzorcza nie uchwalala rocznych planów gospodarczych (w tym remontowych) zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art. 46 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego i § 33 ust. 1 pkt 1.1. Statutu*
- *Rada Nadzorcza nie dokonywała okresowych badań sprawozdań oraz sprawozdań finansowych zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art.46 § 1 pkt 2 ppkt a Prawa spółdzielczego i § 33 ust. 1 pkt 1.2. Statutu*
- *W związku z brakiem dokumentacji z działalności Rady Nadzorczej w badanym okresie, nie jest możliwa pełna weryfikacja działalności Rady Nadzorczej jako organu kontrolnego, nadzorującego funkcjonowanie Spółdzielni.*

Art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych precyzuje, że członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, w tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 roku o minimalnym

wynagrodzeniu za pracę. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” nie posiada takiego zapisu.

2.4.3. Zarząd

Działalność Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” jako organu samorządowego unormowana została w §§ 38-43 Statutu. Zgodnie z § 39 ust.1 Statutu Zarząd składa się z 2 lub większej liczby członków, w tym Prezesa, wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Na mocy § 44 ust. 3 pkt 3.3. kadencja członków Zarządu wynosi 4 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie zostali wybrani do Walnego Zgromadzenia w czwartym roku kalendarzowym od ich wyboru. Zasady wynagradzania Zarządu określa § 41 Statutu. W okresie poddanym lustracji w skład Zarządu wchodziło 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 14 czerwca 2018 roku, w tym:

- p. Maciej Czyński – Prezes Zarządu
- p. Tomasz Giller – Wiceprezes Zarządu
- p. Robert Krupa – Członek Zarządu

Wszyscy członkowie Zarządu uzyskali absolutorium Walnego Zgromadzenia w dniu 06 czerwca 2019 roku. Rada Nadzorcza nie nawiązała stosunku pracy z członkami Zarządu, a ich praca w badanym okresie miała charakter społeczny.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” działa kolegialnie, bez regulaminu precyzującego podział obowiązków, określającego tryb zwoływania, przeprowadzania i protokolowania posiedzeń oraz określającego zasady podejmowania uchwał. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu. Na posiedzeniu w dniu 06 czerwca 2019 Walne Zgromadzenie zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu za rok 2018 Uchwałą nr 2/2019. W okresie poddanym lustracji Zarząd odbywał posiedzenia w miarę potrzeb i podjął 23 uchwały zgodnie z kompetencjami.

W toku lustracji ustalono, że Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w formie uchwał zgodnie z kompetencjami i porządkiem prawnym. Strona formalna i merytoryczna uchwał w przeważającej większości nie nasuwa uwag. Wyjątek stanowią uchwały nr 5/2019 i 11/2020 stanowiące załącznik nr 10 do protokołu lustracji i opisane w dalszej jego części. Sprawozdania z działalności Zarządu składane były wraz ze sprawozdaniami finansowymi terminowo. Dokumentacja pracy Zarządu przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni zgodnie z przyjętymi normami.

2.5. Organizacja służb etatowych Spółdzielni

Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie posiada struktury organizacyjnej. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zatrudniała 1 osobę sprząającą na

umowę o pracę w wymiarze pełnego etatu. Stan zatrudnienia i wynagradzania w badanym okresie przedstawia **Tabela nr 4 Zatrudnienie i wynagrodzenia** stanowiąca **Załącznik nr 2** do protokołu lustracji. Z przedstawionych w tabeli danych wynika, że zrealizowane wynagrodzenie brutto wzrosło z kwoty 52 420,94 zł w roku 2019 do kwoty 59 310,32 zł w roku 2021.

Dokumentację pracowniczą sprawdzoną w toku lustracji prowadzono zgodnie z Kodeksem pracy oraz Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej.

2.5.1. Ochrona danych osobowych

Podstawa Prawna

- *Ustawa o ochronie danych osobowych z 10 maja 2018 roku (Dz.U. 2019, poz. 1781)*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 29 kwietnia 2004 roku w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych*
- *Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Europy 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku RODO*

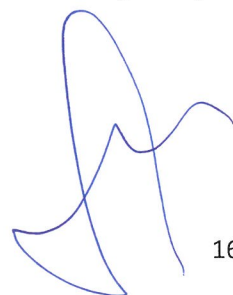
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” jest administratorem danych osobowych i ma w obowiązku zapewnienie bezpieczeństwa danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zabranieniem przez osobę nieuprawnioną, przetwarzaniem z naruszeniem ustawy, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Dostęp do zbiorów danych oraz ich przetwarzanie odbywa się na podstawie pisemnego upoważnienia wydanego przez Zarząd.

Zarząd Spółdzielni opracował i wdrożył Uchwałą nr 1/2021 z 05 stycznia 2021 roku „Politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych” oraz Instrukcję zarządzania systemami informatycznymi w SBM „SKARBOWIEC”. W dniu 05 stycznia 2021 roku Uchwałą nr 1/2021 Zarządu Spółdzielni powołano p. Katarzynę Prokopowicz na stanowisko Inspektora Ochrony Danych. Zarząd na podstawie umowy nr 2/2020 z 01 grudnia 2020 roku powierzył p. Katarzynie Prokopowicz prowadzącej działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji pod nr NIP: 5342517884 pełnienie funkcji Inspektora Ochrony Danych z obowiązkami określonymi w art. 39 ust. 1 RODO.

2.6. System kontroli gospodarczej i ochrona mienia

Podstawa Prawna

- *Statut Spółdzielni*



- *Regulaminy organów samorządowych*

2.6.1. System kontroli funkcjonalnej

Podstawowym elementem kontroli wewnętrznej w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” jest kontrola funkcjonalna. Źródłem informacji dotyczących kontroli wewnętrznej jest Statut i regulaminy. Najważniejszym organem Spółdzielni na mocy § 19 Statutu jest Walne Zgromadzenie, do którego zadań należy podejmowanie kluczowych decyzji oraz ogłaszanie uchwał. Zgodnie z § 30 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, a Zarząd pełni funkcję kierownika jednostki (zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości), kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, na co wskazuje Statut w § 38 ust. 1.

W toku lustracji stwierdzono, że osoby powołane do sprawowania kontroli i nadzoru ponoszące odpowiedzialność za utrzymanie systemu nadzoru (Zarząd, Administrator, Główna Księgowa) zapewniały prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni jako jednostki gospodarczej.

2.6.2. Ochrona mienia

Mienie Spółdzielni w latach 2019-2021 podlegało ubezpieczeniu w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. Spółdzielnia wykorzystywała Pakiet ubezpieczeniowy przeznaczony dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi.

2.7. Skargi i wnioski

Skargi i wnioski członków Spółdzielni wpływają do jej organów samorządowych drogą elektroniczną, po czym kierowane są do rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami. Spółdzielnia nie prowadzi rejestru skarg i wniosków.

2.8. Sprawy sądowe

Spółdzielnia pozostaje w sporze prawnym z tytułu m. in. ustalenia stosunku najmu po zmarłej osobie, zapłaty i eksmisji, ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 49 usm. Stałe doradztwo prawne powierzono radcy prawnemu p. Zbigniewowi Korsakowi (wpisanemu na listę radców prawnych pod nr WA-7766) na podstawie umowy cywilnoprawnej z dnia 10 września 2018 roku. Informacja Zarządu w sprawie toczących się postępowań sądowych na dzień 22 marca 2023 roku stanowi **Załącznik nr 3** do protokołu lustracji.

2.9. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie prowadzi na rzecz swoich członków i ich środowiska działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej.

ROZDZIAŁ III

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

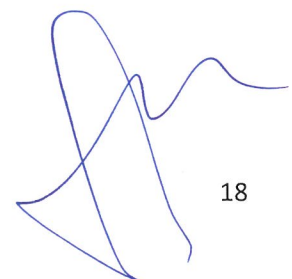
3.1. Podstawa prawna

- *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. z 2022, poz.1561)*
- *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. z 2021, poz. 1899 ze zm.)*
- *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z 20 lipca 2018 roku (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 139 ze zm.)*
- *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 06 lipca 1982 roku (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1728, 1846, 2185)*

3.2. Charakterystyka wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz sposób ich wykorzystania

Strukturę wielkości i własności gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w okresie poddanym lustracji przedstawia **Tabela nr 2 Gospodarka gruntami** stanowiąca **Załącznik nr 4** do protokołu lustracji. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia władała gruntem uporządkowanym prawnie, o powierzchni całkowitej 0, 2416 ha. Grunty stały się własnością Spółdzielni na mocy Decyzji nr 7/2017 oraz 8/2017 z 21 czerwca 2017 roku Zarządu Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy. Prawo własności wpisano do ksiąg wieczystych prowadzonych dla 2 nieruchomości 10 października 2017 roku. Spółdzielnia jest właścicielem działki nr 91 w obrębie 2-02-05 przy ulicy Grójeckiej 41 o powierzchni 1 810,00 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA/1/M/00000131/1, oraz działki nr 87 w obrębie 2-02-05 przy ul. Glogera 6 o powierzchni 606,00 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA/1/M/00000130/4.

W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie podejmowała decyzji o ustanowieniu służebności gruntowej na rzecz podmiotów zewnętrznych, nie obciążała hipoteki w IV Dziale Księgi Wieczystej, nie przejmowała gruntów w dzierżawę i nie wydierżawiała gruntu podmiotom zewnętrznym. Spółdzielnia nie posiada gruntów dla niej nieprzydatnych.



ROZDZIAŁ IV

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

4.1. Podstawa prawna

- *Ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 roku (Dz.U. z 2021, poz.1135)*
- *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. z 2022, poz. 1561)*
- *Statut Spółdzielni*
- *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz.U. 2021, poz.1899)*

4.2. Sprawy członkowskie

Sprawy dotyczące członkostwa w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” reguluje Statut w §§ 4-11. Treść zapisów została dostosowana do zmian wprowadzonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 09 września 2017 roku. Liczbę członków na dzień 31 grudnia każdego roku objętego badaniem lustracyjnym przedstawia **Tabela nr 1 Liczba Członków Spółdzielni** stanowiąca **Załącznik nr 5** do protokołu lustracji. Z wykazanych danych wynika, że na koniec 2021 roku liczba członków obejmowała 63 osoby. W okresie poddanym lustracji złożone były 3 wnioski o przeniesienie prawa własności lokalu.

4.2.1. Rejestry

Spółdzielnia prowadzi „Rejestr członków” na podstawie art. 30 Prawa spółdzielczego w formie księgi, z zachowaniem chronologii przyjęć członków. Nr 1 w rejestrze należy do członka przyjętego w marcu 1954 roku.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste do czego jest zobligowana zapisami art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. oraz § 6 ust. 2 Statutu. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej i zawiera numery ksiąg wieczystych prowadzonych dla 13 lokali mieszkalnych. Ostatni wpis w okresie objętym lustracją z 05 października 2019 roku dotyczył KW nr WA1M/00529423/9.

Spółdzielnia nie prowadzi rejestru kandydatów na członków. W badanym okresie nie wystąpiły w Spółdzielni przypadki członków oczekujących na mocy art. 3 ust. 1 pkt 3 u.s.m. (dotyczącego osób, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) oraz art. 3 ust. 1 pkt 4 u.s.m. (dotyczącego osób, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej ekspektatywą własności).

4.2.3. Nabycie członkostwa

W okresie poddanym lustracji stan liczbowy członków Spółdzielni ulegał zmianom w wyniku wykreśleń z powodu zgonu członka lub sprzedaży lokalu, a także przyjęć spowodowanych kupnem lokalu. Ostatni wpis w rejestrze członkowskim w sprawie przyjęcia członka nastąpił 01 grudnia 2022 roku pod nr 263.. W oparciu o Akta lokalowe przechowywane w siedzibie Spółdzielni przy ul. Grójeckiej 41 i zawarte w nich Akta członkowskie, sprawdzono metodą losową przestrzeganie postanowień Statutu oraz u.s.m. w zakresie przyjęć w poczet członków. Sprawdzono akta następujących numerów członkowskich:

- 233 – przyjęcie w poczet członków na podstawie wniosku z 04 listopada 2016 roku. Przyjęcie decyzją Zarządu z 18 listopada 2016 roku.
- 224 – przyjęcie w poczet członków na podstawie decyzji Zarządu z 30 czerwca 2011 roku
- 231 – przyjęcie w poczet członków na podstawie Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Przyjęcie uchwałą Zarządu z 16 lutego 2016 roku.

Na podstawie „Rejestru członków” oraz Akt lokalowo-członkowskich stwierdza się, że w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” przyjęcia w poczet członków prowadzone są zgodnie z obowiązującym prawem, a odnotowane w nich zmiany mają pokrycie w dokumentach i stanie faktycznym. W związku ze zmianami wprowadzonymi do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczącymi członkostwa, wnoszenia udziałów i wpisowego, Spółdzielnia dostosowała wewnętrzne akty normatywne oraz praktykę do obowiązującego prawa.

4.2.4. Ustanie członkostwa

Ustanie członkostwa w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” reguluje Statut w § 12. W okresie poddanym lustracji ustanie członkostwa, a co za tym idzie wykreślenie z rejestru członków nastąpiło z powodu zgonu (3 przypadki) i zbycia lokalu mieszkalnego (3 przypadki).

4.2.5. Przywracanie członkostwa

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki przywrócenia członkostwa na mocy zmian wprowadzonych do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2017 roku.

4.3. Struktura stanu prawnego użytkowania lokali usytuowanych w zasobach spółdzielni

4.3.1. Lokale mieszkalne

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” przy ul. Grójeckiej 41 i ul. Glogera 6

w Warszawie przedstawia **Tabela nr 3 Tytuły prawne do lokali mieszkalnych** stanowiąca **Załącznik nr 6** do protokołu lustracji. W okresie poddanym lustracji oba budynki mieściły 64 lokale mieszkalne, z czego 62 to lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, 1 lokal przy ul. Grójeckiej 41 pozostawał w najmie (mieszkanie służbowe), 1 lokal przy ul. Glogera 6 zajmowany bezumownie, z tytułem prawnym należącym do SBM..

4.3.2. Lokale o innym przeznaczeniu

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” obok lokali mieszkalnych posiada w swych zasobach lokale o innym przeznaczeniu. Należą do nich 3 lokale użytkowe wynajmowane na podstawie umów cywilnoprawnych oraz lokal w suterenie przy ul. Grójeckiej 41 wykorzystywany na siedzibę Spółdzielni.

4.3.3. Przekształcanie praw do lokali

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie dokonywała przekształceń prawa do lokali w związku z toczącym się postępowaniem spadkowym i brakiem możliwości ustanowienia prawa własności do lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach.

4.4. Najem lokali

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec” posiada 1 lokal mieszkalnych w najmie, który służy jako lokal służbowy gospodarzowi domu.

4.5. Lokale używane bez tytułu prawnego

Zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli nr 3 *Tytuły prawne do lokali mieszkalnych*, będącej załącznikiem do protokołu lustracji w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” 1 lokal mieszkalny zajmowany jest bez tytułu prawnego. W sprawie odzyskania ww. lokalu toczy się postępowanie sądowe.

ROZDZIAŁ V

5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

5.1. Podstawy normatywne gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (t.j. z 2021, Dz.U. z 2022, poz. 1561)*
- *Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992 roku (t.j. Dz.U. z 2021)*
- *Statut Spółdzielni*
- *Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni*

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

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” należy do kompetencji Zarząd na mocy § 38 Statutu. Zarząd podejmuje

decyzje niezastrzeżone w ustawie lub Statucie dla innych organów. Działania z zakresu eksploatacji i utrzymania technicznej sprawności budynków oraz ich otoczenia powierzono Firmie Zarządzającej Nieruchomościami – „Patron” z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wejnerta 12, na podstawie umowy z 13 sierpnia 2018 roku o administrowanie nieruchomością oraz świadczenie usług księgowych. Szczegółowy zakres obowiązków związanych z administrowaniem budynkami Spółdzielni zawarto w § 3 umowy. W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia korzystała z obsługi technicznej wskazanej przez Firmę „Patron” w ramach obowiązków zleceniobiorcy wynikających z umowy. Wyjątek stanowiło zatrudnienie przez Spółdzielnię na umowę o pracę w wymiarze pełnego etatu osoby sprzątającej. Zarząd w dniu 26 października 2018 roku udzielił pisemnego, bezterminowego pełnomocnictwa do zarządzania nieruchomością w zakresie czynności zwykłego zarządu p. Katarzynie Zalewskiej, p. Jerzemu Lubomirskiemu oraz p. Bożenie Dominiak zatrudnionych w Firmie Zarządzającej Nieruchomościami „Patron”.

Ogólne dane dotyczące zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” przedstawia **Tabela nr 5 Zasoby mieszkaniowe** stanowiąca **Załącznik nr 7** do protokołu lustracji. Z zawartych w tabeli danych wynika, że zasoby Spółdzielni obejmują 2 nieruchomości jednobudynkowe o powierzchni użytkowej 7 347,8 m², 64 lokalach mieszkalnych oraz 3 lokalach użytkowych. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 5 519,32 m² powierzchnia lokali użytkowych 176,5 m². Oba budynki posiadają ściany ocieplone wg aktualnie obowiązujących norm. Zasoby Spółdzielni położone przy ul. Grójeckiej 41 i ul. Glogera 6 w Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy znajdują się w obrębie układu urbanistycznego – Kolonia Lubeckiego- podlegającym ochronie konserwatorskiej.

W dniu 16 stycznia 2023 roku lustratorka w obecności Administratorki reprezentującej Firmę „Patron” p. Bożeny Dominiak wykonała selektywny przegląd stanu estetyczno-porządkowego i technicznego zasobów Spółdzielni. W wyniku kontroli stwierdziła, że stan estetyczny oraz techniczny budynków i ich otoczenia, możliwy do sprawdzenia w wyniku oglądu nie nasuwa uwag. Wyjątek stanowi samowola budowlana w postaci zamontowanego nad jednym z balkonów budynku przy ul. Glogera 6 daszku oraz anteny satelitarnej zamontowanej na elewacji budynku przy ul. Grójeckiej 41. W obu przypadkach naruszono części wspólne nieruchomości. **Protokół z przeglądu wraz z dokumentacją zdjęciową stanowi Załącznik nr 8** do protokołu lustracji.

5.3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

Zasady rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali określa Statut Spółdzielni oraz Regulamin zasad rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie

lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą 11 grudnia 2017 rok. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali określono w Rozdziale IV Regulaminu. Składowe kosztów GZM w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” wymienione zostały w Rozdziale III § 8 Regulaminu. Zgodnie z regulaminem koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, wg faktycznie wykonanego zakresu robót, usług i zakupów. Wysokość opłat za używanie lokali powinna wynikać z kosztów ujętych w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym na każdy rok obrachunkowy przez Radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami określonymi w § 33 ust. 1 pkt. 1.1. Statutu Spółdzielni. Wysokość opłat powinna pokrywać zaplanowane na dany rok koszty. W dziale IV § 15 ust. 1 Regulaminu GZM zawarto zapis, że opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.

W toku lustracji ustalono, że Rada Nadzorcza nie uchwałała planów finansowo-gospodarczych na poszczególne lata objęte lustracją.

5.3.1. Charakterystyka wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych w urządzenia pomiarowe

W zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” brak jest urządzeń pomiarowych dotyczących indywidualnego zużycia ciepła oraz wody. W okresie objętym lustracją koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków ustalano w oparciu o wykazane na wodomierzach głównych zainstalowanych w budynkach zużycie oraz obciążenia wykazane przez przedsiębiorstwo wodociągowe. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obciążające poszczególne lokale mieszkalne są zryczałtowane, a wnoszone miesięczne zaliczki rozliczane indywidualnie w cyklu rocznym zgodnie z Regulaminem GZM.

W badanym okresie zużycie ciepła w lokalach mieszkalnych nie podlegało indywidualnemu opomiarowaniu. Zaliczki na koszt centralnego ogrzewania naliczane były proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Roczne koszty centralnego ogrzewania w nieruchomości ustalano na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła. Rozliczenie różnicy pomiędzy opłatami zaliczkowymi, a kosztami przypadającymi na poszczególne lokale następowało po upływie roku obrachunkowego.

Po zakończeniu przyjętego w Regulaminie GZM okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonywała indywidualnych rozliczeń z tytułu dostawy ciepła i wody z użytkownikami lokali.

5.3.2. Charakterystyka zmian w wysokości jednostkowych kosztów GZM oraz wysokości opłat

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” prowadzi ewidencję oraz rozliczenie kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z postanowieniami art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany jednostkowe kosztów GZM w poszczególnych latach poddanych lustracji przedstawia **Tabela nr 7 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 u.s.m.** stanowiąca **Załącznik nr 9** do protokołu lustracji. Z analizy danych przedstawionych w tabeli wynika, że w latach 2019-2021 nastąpił w Spółdzielni wzrost kosztów eksploatacji, konserwacji i napraw, a także kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności kosztów centralnego ogrzewania. Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali w § 4 ust. 2 precyzuje, że podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą. Brak planów gospodarczo-finansowych stanowiących budżet Spółdzielni utrudnia dostosowywanie stawek eksploatacyjnych do wykazywanych kosztów i uniemożliwia prawidłowe kształtowanie polityki finansowej Spółdzielni. W roku 2019 i 2020 Zarząd podjął uchwałę w sprawie rozliczenia na koniec roku nadpłat i niedoborów z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji i mediów. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6 ust. 1 określa możliwości dotyczące postępowania w przypadku powstania różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a osiągniętymi przychodami na GZM. Powstała różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania w roku następnym. Rozliczenie powstałych niedoborów powinno się dokonać przez prawidłowe skalkulowanie stawek eksploatacyjnych i wprowadzenie ich w roku następnym, nie zaś przez jednorazowe pokrycie niedoborów przez właścicieli lokali. W roku 2021 Zarząd podjął Uchwałę nr 5/2021 z 16 czerwca 2021 roku o zmianie wysokości opłat za używanie lokali, która weszła w życie z dniem 01 października 2021 roku. Uchwały Zarządu nr 5/2019, 11/2020 i 5/2021 stanowią **Załącznik nr 10** do protokołu lustracji.

5.3.3. Wynik finansowy GZM

Od 01 stycznia 2007 roku w związku z wejściem w życie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” ma obowiązek rozgraniczenia ewidencji kosztów i przychodów GZM jako kosztów zwolnionych od podatku dochodowego, od ewidencji kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej). W **Tabeli nr 6 Koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** stanowiącej **Załącznik nr 11** do protokołu lustracji

wyszczególniono kwoty kosztów, które Spółdzielnia poniosła na eksploatację i utrzymanie zasobów w poszczególnych latach poddanych badaniu lustracyjnemu oraz kwoty przychodów osiągniętych na zaspokojenie potrzeb eksploatacyjnych w tym okresie. Na mocy art. 6 ust. 1 u.s.m. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat wnoszonymi obowiązkowo na podstawie art. 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym (do rozliczenia). W latach 2019 - 2021 Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” wykazała następujący wynik finansowy na GZM:

- Rok 2019 (na 31 grudnia)
- nadwyżka w kwocie (+) 35 002,30 zł
- Rok 2020 (na 31 grudnia)
- nadwyżka w kwocie (+) 10 216,08 zł
- Rok 2021 (na 31 grudnia)
- niedobór w kwocie (-) 33 052,50 zł

Ustalony na koniec roku obrotowego wynik na GZM został przeksięgowany na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym. Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na koniec każdego roku poddanego lustracji wykazany w Tabeli nr 6 wyniósł:

- Rok 2019 – 6 306,40 zł
- Rok 2020 – 12 807,40 zł
- Rok 2021 – 94 995,00 zł

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w oparciu o § 3 Statutu, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także ich potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz zapewnienia bezpiecznych warunków eksploatacji i utrzymania budynków. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych wypracowując zysk, który Walne Zgromadzenie rozdysponowuje stosowną uchwałą o podziale nadwyżki bilansowej, na mocy § 26 ust. 5 Statutu. W okresie poddanym lustracji Walne Zgromadzenie obradowało 06 czerwca 2019 roku i podjęło Uchwałę nr 3/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018 w kwocie 21 080,27 zł „na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)”.

Lustratorka weryfikując dokumentację finansową Spółdzielni dostrzegła błąd w Tabeli nr 6 stanowiącej Załącznik nr 11 do protokołu lustracji. W pozycji „wynik finansowy netto za rok 2019” widnieje kwota 26 081,14 zł, która różni się od kwoty wykazanej w rachunku zysków i

strat sprawozdania finansowego za rok 2019. Kwota podana w sprawozdaniu finansowym wynosi 20 460,75 zł.

5.4. Gospodarka lokalami użytkowymi

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” dysponuje 3 samodzielnymi lokalami użytkowymi o powierzchni 176,5 m² usytuowanymi na parterze budynku przy ul. Grójeckiej 41 (1 lokal) i budynku przy ul. Glogera 6 (2 lokale). W 2019 roku dokonano przebudowy i połączenia 2 lokali użytkowych w budynku przy ul. Grójeckiej 41 w jeden lokal użytkowy. Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe na podstawie umowy najmu (na czas nieokreślony). W toku lustracji sprawdzono następujące umowy cywilno-prawne:

- Umowa najmu nr UN/2019/01 zawarta 23 grudnia 2019 roku lokalu U1 o powierzchni 22,34 m² i U2 o powierzchni 93,15 m² (połączone w jeden lokal) przy ul. Grójeckiej 41
- Umowa najmu nr 2 zawarta 01 października 2011 roku lokalu U3 o powierzchni 27 m² przy ul. Glogera 6
- Umowa najmu nr UN/01/2020 zawarta 27 czerwca 2020 roku lokalu U4 o powierzchni 28,28 m² przy ul. Glogera 6

Wszystkie umowy zabezpieczają interes Spółdzielni.

5.5. Pożytki

Spółdzielnia nie uzyskuje pożytków z nieruchomości wspólnej.

5.6. Terminowość wnoszenia opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych

Stan zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych ujęto w **Tabeli nr 8 Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych** stanowiącej **Załącznik nr 13** do protokołu lustracji. Z przedstawionych w tabeli danych wynika, że zaległości wzrosły z 17,34 % rocznego wymiaru opłat w 2019 roku, do 23,16 % na koniec roku 2021. Struktura zaległości wskazuje, że przeważająca ilość zalegających z opłatami lokali posiada zaległości za okres jednego miesiąca. Zadłużenie powyżej 3 miesięcy i dłuższe dotyczyło na koniec 2021 roku 3 lokali mieszkalnych, W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia prowadziła 2 sprawy sądowe o zapłatę.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych przedstawia **Tabela nr 9 Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych** stanowiąca **Załącznik nr 12** do protokołu lustracji. Z danych zawartych w tabeli wynika, że w okresie poddanym lustracji zadłużenie z 75,20 % rocznego wymiaru opłat na koniec roku 2019 spadło do 45,727% na koniec roku 2021 i dotyczyło 1 lokalu użytkowego posiadającego zaległości powyżej 3 miesięcy.

Spółdzielnia stosuje standardowe metody windykacyjne (w tym dochodzenie należności na drodze sądowej), a od niewniesionych w terminie opłat pobiera odsetki ustawowe na podstawie § 45 ust. 2 Regulaminu GZM.

5.7. Pomoc społeczna

W okresie poddanym lustracji nie wystąpiły przypadki wykorzystania możliwości dofinansowania z tytułu pomocy społecznej w formie dodatku mieszkaniowego.

5.8. Usługi komunalne

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” zawarła umowy o kompleksową dostawę usług komunalnych dla potrzeb zasobów mieszkaniowych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi.

Sprawdzona w toku lustracji treść umów zabezpiecza interes Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI

6. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych nieruchomości

6.1. Podstawa prawna

- *Ustawa z 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 2021, poz. 2351, z 2022 poz. 88)*
- *Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503, 1846)*
- *Ustawa z 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2021, poz. 497)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022, poz. 1225)*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999, nr 74, poz. 836)*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 07 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109, poz. 719, Dz.U. 2019, poz. 67, Dz.U. 2022, poz. 1620)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 29 kwietnia 2019 roku w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. 2019, poz. 831)*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 03 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003, nr 120, poz. 1134, uchylenia obowiązujące od 01 stycznia 2023 roku wynikają z ustawy z 07 lipca 2022 roku o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2022, poz. 1557)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 roku w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru (Dz.U. 2001, nr 138, poz. 1554)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 23 października 2014 roku w sprawie wzorów i sposobów prowadzenia w formie elektronicznej centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz.U. 2014, poz. 1513)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 września 2019 roku w sprawie wzorów protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji (Dz.U. 2019, poz. 1827)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 27 lutego 2015 roku w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015, poz. 376, zm. Dz.U. 2019, poz.1829)*

6.2. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania

6.1.1. Formy organizacyjne nadzoru technicznego nad nieruchomością

Opis zasobów mieszkaniowych eksploatowanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „SKARBOWIEC” ujęty został w **Tabeli nr 5 Zasoby mieszkaniowe** stanowiącej **Załącznik nr 7** do protokołu lustracji. Nadzór nad utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie technicznym sprawuje Zarząd Spółdzielni. Bezpośrednie czynności związane z technicznym utrzymaniem nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym należą do Administratorki p. Bożeny Dominiak, zatrudnionej w Firmie Zarządzającej Nieruchomościami – „Patron”. Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 21/2018 z 21 lipca 2018 roku dokonał wyboru firmy administrującej nieruchomościami „Patron”, a w dniu 13 sierpnia 2018 roku podpisał z ww. firmą reprezentowaną przez p. Jerzego Lubomirskiego, Zarządcę Nieruchomości o numerze licencji 1579 umowę na czas nieokreślony.

Zakres ujętych w umowie obowiązków zleceńbiorecy dotyczących administrowania budynkami Spółdzielni i ich otoczenia w sposób kompleksowy zabezpiecza nadzór nad techniczną sprawnością powierzonego w zarządzanie majątku.

6.1.2. Dokumentacja czynności nadzoru technicznego Spółdzielni

Dokumentacja dotycząca nadzoru technicznego w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” obejmuje w szczególności.:

- Książki Obiektu Budowlanego
- Protokoły z kontroli sprawności technicznej budynków
- Protokoły z kontroli instalacji gazowej, przewodów kominowych i wentylacyjnych
- Protokoły z kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej

W toku lustracji sprawdzono dokumentację technicznego nadzoru w zasobach Spółdzielni.

Książka Obiektu Budowlanego i kontroli stanu technicznego budynku

1. KOB nr GLO-KOB-01 założoną na podstawie art. 64 ustawy Prawo budowlane, prowadzoną dla budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Glogera 6
 - Osoba upoważniona do dokonywania wpisów- Administratorka p. Bożena Dominiak
 - Zarządca budynku FZN Patron ul. Wejnerta 12 w Warszawie
2. KOB prowadzoną dla budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Grójeckiej 41
 - Osoba upoważniona do dokonywania wpisów- Administratorka p. Bożena Dominiak
 - Zarządca budynku FZN Patron ul. Wejnerta 12 w Warszawie

Książki prowadzone są poprawnie, zawierają dane identyfikacyjne budynków, dane techniczne charakteryzujące obiekty, wykaz protokołów kontroli stanu technicznej sprawności obiektów (rocznych) oraz wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu (pięcioletnich). Wpisy dokonywane w KOB odzwierciedlają dane z protokołów kontroli. KOB zawierają adnotacje dotyczące opracowań technicznych dotyczących remontów lecz brakuje w nich informacji o realizacji przeprowadzonych prac remontowych.

Protokoły z kontroli okresowych budynku oraz instalacji związanych z budynkiem

Obowiązkowe kontrole okresowe stanu technicznego budynku i jego instalacji reguluje ustawa Prawo budowlane w art. 62 ust. 1 i ust. 2. W latach poddanych lustracji Spółdzielnia przeprowadziła roczne kontrole instalacji gazowej oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych (z wyjątkiem kontroli przewodów kominowych w 2019 roku). W związku z zaleceniem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” przeprowadza co roku

kontrolę stanu technicznego budynku. W 2018 roku Spółdzielnia przeprowadziła obowiązkową 5 letnią kontrolę instalacji elektrycznej oraz 5 letnią kontrolę okresową stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu. Wszystkie kontrole przeprowadzały osoby posiadające stosowne i aktualne uprawnienia. Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły, które stanowią załączniki do KOB i są przechowywane w siedzibie Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi normami.

6.1.3. Plany remontowe

W okresie poddanym badaniu lustracyjnemu Spółdzielnia nie sporządzała rocznych planów remontów i konserwacji stanowiących integralną część rocznych planów finansowo-gospodarczych wynikających z kompetencji Rady Nadzorczej zawartych w § 33 Statutu. Z informacji ustnej przekazanej przez Administratorkę, p. Bożenę Dominiak wynika, że bieżące potrzeby remontowo-konserwacyjne zlecał Zarząd, który dokonywał jednocześnie wyboru firm wykonawczych na podstawie ofert zebranych przez firmę zarządzającą „Patron”. W udostępnionej lustratorce dokumentacji Zarządu brak uchwał podjętych w sprawie prowadzonych w badanym okresie prac remontowych. W **Tabeli nr 10 Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych** stanowiącej **Załącznik nr 14** do protokołu lustracji brak danych dotyczących potrzeb remontowych ujawnionych w toku przeglądów nieruchomości. W Książkach Obiektu Budowlanego prowadzonych dla obu budynków stanowiących zasoby Spółdzielni brak jest informacji o przeprowadzonych w okresie poddanym lustracji remontach.

6.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” tworzy Fundusz remontowy na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu GZM. W Rozdziale IV regulaminu opisane zostały zasady tworzenia i rozliczania Funduszu remontowego w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”. Zgodnie z § 42 ust. 3 Regulaminu GZM wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą w uchwalonym rocznym planie gospodarczo-finansowym, a zasadą jest, że odpisy na fundusz remontowy powinny być ustalane w wysokości pokrywającej koszty remontów części wspólnej nieruchomości oraz koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące.

Spółdzielnia ewidencjonuje wpływy i wydatki funduszu remontowego zgodnie z art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gospodarkę Spółdzielni prowadzoną w zakresie zaspokajania potrzeb remontowych nieruchomości przedstawia **Tabela nr 10 Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych** stanowiąca **Załącznik nr 14** do protokołu lustracji. Z danych zawartych w Tabeli nr 10 wynika, że nakłady finansowe poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych w poszczególnych latach poddanych lustracji wyniosły:

- Rok 2019 – 88 601,58 zł
- Rok 2020 – 84 079,28 zł
- Rok 2021 – 108 230,77 zł

Wysokość odpisu na Fundusz remontowy naliczanego od lokali mieszkalnych nie podlegała znaczącym zmianom i wyniosła na koniec roku 2021 kwotę 160 972,43 zł przy stawce jednostkowej 30,00 zł za m². Spółdzielnia nie zasilą funduszu remontowego innymi przychodami. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z 22 maja 2012 roku i uchwały Rady Nadzorczej z 27 września 2012 roku podpisał z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytową na kwotę 1 450 000,00 zł w celu sfinansowanie remontu dachu i elewacji w zasobach mieszkaniowych. Termin spłaty udzielonego kredytu przypada na dzień 25 sierpnia 2032 roku.

Stan Funduszu remontowego Spółdzielni na 31 grudnia każdego roku poddanego lustracji zamykał się saldem dodatnim i wynosił:

- Rok 2019 – 425 747,18 zł
- Rok 2020 – 502 640,34 zł
- Rok 2021 – 555 382,00 zł

ROZDZIAŁ VII

7. Gospodarka finansowa spółdzielni mieszkaniowej

7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej

- *Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 roku (t.j. z 01 lutego 2021, Dz.U. z 2022, poz. 1488)*
- *Ustawa prawo spółdzielcze z 16 września 1982 roku (t.j. z 08 kwietnia 2021, Dz.U. z 2021, poz. 1135)*
- *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 15 grudnia 2000 roku (t.j. z 02 lipca 2021, Dz.U. z 2022, poz. 1561)*
- *Ustawy podatkowe (w tym opłaty lokalne)*
- *Statut*

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” prowadzi działalność finansową w oparciu o obowiązujące w spółdzielczości mieszkaniowej przepisy prawa, Statut oraz wewnętrzne akty normatywne o charakterze regulaminowym.

Zarząd będąc kierownikiem jednostki na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 6 uor ponosi odpowiedzialność za wykonanie obowiązków z zakresu rachunkowości określonych ustawą (w tym z tytułu nadzoru), do których należy m.in. ustalenie w formie pisemnej i aktualizowanie polityki rachunkowości wynikającej z art. 10 ust. 2 uor. Rada Nadzorcza w Uchwale nr 2/12/2017 z 18 grudnia 2017 roku zatwierdziła i przyjęła do stosowania w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” zasady polityki rachunkowości w oparciu o art. 10 ust. 1 uor.

Zbadana w toku lustracji dokumentacja zawiera m. in:

- Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, bez okresów rozliczeniowych mediów
- Opis techniki prowadzenia ksiąg rachunkowych
- Zakładowy Plan Kont (załącznik)
- Opis obowiązującego Sprawozdania finansowego
- Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych
- Dowody księgowe (cechy, kontrola, dekretacja)
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego
- Wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na informatycznych nośnikach danych
- System ochrony danych w tym dokumentów i ksiąg rachunkowych oraz szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych (załącznik)

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

7.2. Gospodarka kasowa

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie prowadzi kasy, a wszystkie rozliczenia finansowe mają charakter bezgotówkowy.

7.3. Sprawozdawczość finansowa spółdzielni

Usługi księgowe na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w badanym okresie świadczyła Firma Zarządzająca Nieruchomościami „Patron” na podstawie umowy z 13 sierpnia 2018. Szczegółowy zakres zleconych przez Spółdzielnię obowiązków zawarto w § 4 umowy.

W toku lustracji w dniu 13 stycznia 2023 roku lustratorka złożyła wizytę w biurze Firmy „Patron” przy ul. Wejnerta 12 w Warszawie i dokonała sprawdzenia losowo wybranej dokumentacji księgowej, w tym dotyczącej rozliczenia mediów w systemie informatycznym „Mieszczanin”

Ustalono, że Polityka Rachunkowości oraz regulaminy zostały przekazane do biura księgowego, a umowa o prowadzenie ksiąg rachunkowych zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” sporządza roczne sprawozdania finansowe jako duża jednostka. Sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ust. 2 uor składa się z:

- 1) Bilansu
- 2) Rachunku zysków i strat
- 3) Informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółdzielnia nie podlega badaniu sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2022, poz. 1488).

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” zatwierdza Walne Zgromadzenie na mocy § 26 ust. 2 Statutu.

W toku lustracji zweryfikowano Sprawozdania finansowe Spółdzielni sporządzone za każdy rok obrotowy poddany badaniu.

1) Sprawozdanie Finansowe za rok 2019

- W bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazano po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 8 406 587,59 zł
- Zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych wykazany w rachunku zysków i strat wyniósł 20 460,75 zł
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez osobę sporządzającą (Główną Księgową) oraz wszystkich członków Zarządu i złożone w terminie do końca czerwca 2020 roku. (Termin składania SF wraz z dokumentacją dodatkową do właściwego Urzędu Skarbowego i KRS został wydłużony w związku z Covid-19)
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 1/2022 na posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2022

roku w związku z odroczeniem posiedzenia WZ wynikającym z pandemii Covid-19

2) Sprawozdanie Finansowe za 2020 rok

- W bilansie na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazano po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 8 368 334,42 zł
- Zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych wykazany w rachunku zysków i strat wyniósł 21 930,27 zł
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez osobę sporządzającą (Główną Księgową) oraz wszystkich członków Zarządu i złożone w terminie do końca czerwca. (Termin składania SF wraz z dokumentacją dodatkową do właściwego Urzędu Skarbowego i KRS został wydłużony w związku z Covid-19)
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 2/2022 na posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2022 roku w związku z odroczeniem posiedzenia WZ wynikającym z pandemii Covid-19

3) Sprawozdanie Finansowe za 2021 rok

- W bilansie na dzień 31 grudnia 2021 roku wykazano po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 8 317 977,37 zł
- Strata netto z pozostałej działalności gospodarczej po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych wykazana w rachunku zysków i strat wyniosła (-) 61 061,63 zł
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez osobę sporządzającą (Główną Księgową) i złożone w terminie do końca czerwca. (Termin składania SF wraz z dokumentacją dodatkową do właściwego Urzędu Skarbowego i KRS został wydłużony w związku Covid-19)
- Roczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 3/2-22 na posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2022 roku w związku z odroczeniem posiedzenia WZ wynikającym z pandemii Covid-19

Protokoły sporządzone z kontroli pod względem formalnym rocznych sprawozdań finansowych za lata 2019-2021 stanowią **Załącznik nr 15** do protokołu lustracji. W Protokole z kontroli sprawozdania finansowego za rok 2021 podano błędną kwotę wyniku netto

wykazanego w rachunku zysków i strat, niezgodną z wynikiem wykazanym w sprawozdaniu finansowym.

Ewidencja księgowa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” prowadzona jest w formie elektronicznej.

7.4. System ochrony dokumentów i ksiąg rachunkowych spółdzielni

Metody ochrony danych dotyczących dokumentacji księgowej w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” opisane zostały w Rozdziale 5 Polityk Rachunkowości. Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosowane są następujące narzędzia:

- Nośniki danych odporne na zagrożenia
- Systematycznie tworzone – rezerwowe kopie zbiorów danych zapisanych na nośnikach informacji
- Programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione przed dostępem osób nieupoważnionych oraz zniszczeniem poprzez wdrożenie stosownych rozwiązań organizacyjnych i programowych

Przyjęto zasadę, że kompletne księgi rachunkowe drukowane są nie później niż na koniec roku obrotowego. Za równoważne z wydrukiem uznaje się przeniesienie treści ksiąg rachunkowych na inny komputerowy nośnik danych, zapewniający trwałość zapisu informacji, przez czas nie krótszy niż 5 lat liczonych od końca roku, w którym powstaje obowiązek złożenia sprawozdania finansowego.

7.5. Inwentaryzacje

Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” opisane zostały w § 6 Polityki Rachunkowości, a należą do nich:

1) Metody

- Spis z natury
- Potwierdzenie sald
- Weryfikacja danych księgowych

2) Terminy

- Co 4 lata środki trwałe znajdujące się na terenie strzeżonym oraz maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie
- Co 2 lata zapasy materiałów i towarów znajdujących się w strzeżonych składnikach i objętych ewidencją ilościowo-wartościową (nie występuje)
- Co roku pozostałe składniki aktywów i pasywów

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” nie prowadzi magazynu materiałów. W okresie poddanym lustracji nie przeprowadzano inwentaryzacji w drodze spisu z natury. W Spółdzielni brak dokumentów dotyczących przeprowadzonego spisu z natury.

Efektywność gospodarki finansowej spółdzielni

Dane liczbowe charakteryzujące gospodarkę finansową Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w badanym okresie przedstawia **Tabela 13 Gospodarka finansowa Spółdzielni** stanowiąca **Załącznik nr 16** do protokołu lustracji. Z przedstawionych w tabeli danych wynika, że Spółdzielnia na koniec każdego roku obrachunkowego dysponowała wolnymi środkami finansowymi w wysokości:

- Na dzień 31.12.2019 roku 428 623,57 zł
- Na dzień 31.12.2020 roku 504 711,20 zł
- Na dzień 31.12.2021 roku 521 534,84 zł

Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych na lokatach bankowych, osiągała przychody z odsetek na rachunkach bieżącym w wysokości:

- Na dzień 31.12.2019 roku 1 227,30 zł
- Na dzień 31.12.2020 roku 316,62 zł
- Na dzień 31.12.2021 roku 13,41 zł

Spółdzielnia nie angażowała w badanym okresie środków finansowych w inne instrumenty finansowe i nie zaciągała nowych kredytów bankowych. Na koniec roku 2021 kwota przeterminowanych należności Spółdzielni (bez zaległości czynszowych) wynosiła 34 081,00 zł.

7.6. Fundusze spółdzielni

Fundusze Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” opisane zostały w § 50 Statutu i należą do nich:

- Fundusz udziałowy
- Fundusz zasobów mieszkaniowych
- Fundusz zasobowy
- Fundusz wkładów budowlanych
- Fundusz remontowy

Spółdzielnia nie wprowadziła regulaminowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami. Rodzaje funduszy własnych oraz wysokość zgromadzonych na funduszach środków finansowych przedstawia **Tabela 11 Fundusze spółdzielni** stanowiąca **Załącznik nr 17** do

protokołu lustracji. Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli 11 na koniec 2021 roku stan funduszy Spółdzielni kształtował się następująco:

- Fundusz udziałowy – 6 714,31 zł
- Fundusz zasobów mieszkaniowych – 6 082 246,00 zł
- Fundusz zasobowy – 51 102 ,69 zł
- Fundusz wkładów budowlanych – 671 218,71 zł

Wykazane w Tabeli 11 zmiany na poszczególnych funduszach spowodowane były:

- Fundusz wkładów budowlanych – umorzeniem wkładów

7.7. Zobowiązania finansowe spółdzielni o charakterze publiczno-prawnym

W okresie poddanym lustracji Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publicznym oraz zobowiązania wobec kontrahentów zewnętrznych w tym:

- Ubezpieczenia społeczne ZUS
- Podatek dochodowy od osób prawnych
- Podatek dochodowy od osób fizycznych
- Podatek od nieruchomości
- Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług

Spółdzielnia w okresie poddanym lustracji zachowała płynność finansową w regulowaniu zobowiązań finansowych.

ROZDZIAŁ VIII

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

8.1.Podstawa prawna

- *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (tj. z 02 lipca 2021 roku, Dz.U. 2022, poz. 1561)*

W toku lustracji stwierdzono, że:

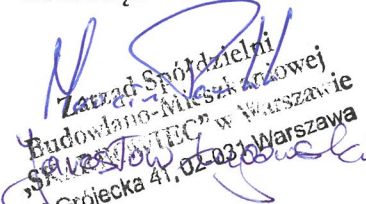
- Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” dostosowała Statut do wymogów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów (prawo własności)
- Zarząd Spółdzielni nie podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w oparciu o art. 42 ust. 1 i 2 u.s.m. W 2017 roku wpłynął wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W 2018 roku Zarząd zlecił i przeprowadził inwentaryzację budynków ze wszystkimi lokalami i pomieszczeniami przynależnymi

przygotowując dokumentację do przeprowadzenia wyodrębnień. Toczące się postępowanie spadkowe i niemożność ustanowienia prawa własności do jednego z lokali mieszkalnych wstrzymuje rozpoczęcie procedury przekształceniowej.

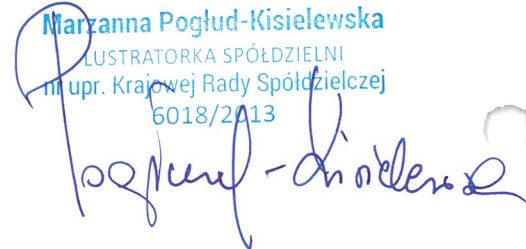
INFORMACJA KOŃCOWA

1. Protokół lustracji zawiera³⁸ kolejno ponumerowanych stron oraz¹⁷ załączników.
Każda ze stron podpisana jest przez lustratorkę.
2. Z treścią ustaleń zawartych w protokole lustracji zapoznano Zarząd Spółdzielni. Zarząd nie wnosi uwag do przedstawionych w protokole zapisów.
3. Protokół z lustracji oraz list polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie stanowią dokument publiczny, a członkowie Spółdzielni mają prawo do zapoznania się z ich treścią.
4. Protokół lustracji został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla:
 - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
 - Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

ZARZĄD


Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej
„SKARBOWIEC” w Warszawie
ul. Grójcka 41, 02-031 Warszawa

LUSTRATORKA


Marzanna Poglud-Kisielewska
LUSTRATORKA SPÓŁDZIELNI
m. upr. Krajowej Rady Spółdzielczej
6018/2013

Wormone 13 kwietnia 2023 r

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

ZAŁĄCZNIK

NR

1

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.12.2022 godz. 19:55:01

Numer KRS: 0000410983

Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	13.02.2012
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/2075/12/401		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	25.07.2012
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/19915/12/888		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	11.09.2013
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/40687/13/19		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	24.07.2014
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/39897/14/177		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	31.01.2017
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/5196/17/773		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	13.06.2017
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/34482/17/101		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	7	Data dokonania wpisu	05.10.2017
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/78018/17/168		

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	8	Data dokonania wpisu	31.07.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/748247/18/404	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	9	Data dokonania wpisu	11.10.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/43381/18/538	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	10	Data dokonania wpisu	03.07.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/139747/19/951	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	11	Data dokonania wpisu	03.07.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/139747/19/352	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	12	Data dokonania wpisu	03.07.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/139747/19/753	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	13	Data dokonania wpisu	22.12.2020
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/73247/20/557	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	14	Data dokonania wpisu	13.07.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/35889/22/369	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	15	Data dokonania wpisu	29.08.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/416511/22/697	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	16	Data dokonania wpisu	01.09.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/417386/22/82	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	17	Data dokonania wpisu	01.09.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/417386/22/483	

Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	18	Data dokonania wpisu	01.09.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/417387/22/804	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	19	Data dokonania wpisu	01.09.2022
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/417388/22/516	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	1	-	REGON: 000490547, NIP: 5250007046
3.Nazwa	1	-	SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "SKARBOWIEC"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	1	-	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS NR 474 SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, SĄD GOSPODARCZY, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	1	-	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	-	ul. GRÓJECKA, nr 41, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-031, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	13	-----
	13	-	ZARZAD@SKARBOWIEC.WAW.PL
4.Adres strony internetowej	1	13	-----
	13	-	HTTPS://SKARBOWIEC.WAW.PL

Rubryka 3 - Oddziały			
Brak wpisów			

Rubryka 4 - Informacje o statucie				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Informacja o sporządzeniu lub	1	1	-	DATA PIERWSZEGO STATUTU 28.03.1962 R.

zmianie statutu				PÓŹNIEJ ZŁOŻONE STATUTY: Z DN.05.09.1995 R. REJESTRACJA 29.11.1995 R.; NASTĘPNY STATUT Z DN.18.12.2007 R. (POPRAWKI DO NIEGO ZŁOŻONO 22.06.2010 R. ZOSTAŁ ZWRÓCONY) AKTUALNIE SKŁADANY STATUT UCHWALONO NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW, W DN. 28.06.2011 R., ZAWIERA ON ZMIENIONE §1 - §53, ORAZ DODANE §54 - §97.
	2	6	-	11.05.2017 R. - UCHYŁONO STATUT DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCY W CAŁOŚCI ORAZ UCHWALONO STATUT W NOWYM BRZMIENIU.
	3	9	-	WALNE ZGROMADZENIE W DNIU 14.06.2018 PRZYJĘŁO UCHWAŁĘ NR WZ 7/2018 NOWELIZUJĄCĄ STATUT SBM SKARBOWIEC W NASTĘPUJĄCYM ZAKRESIE: - NOWE BRZMIENIE: §4, §5, §6 UST.1, §10 PKT 5, §11, §46 UST.2, §47 UST.2, §48 UST.1 ZDANIE PIERWSZE, §49, §51 PKT 4.2, §52 UST.1 PKT D). - SKREŚLA SIĘ: §7, §8, §10 PKT 2, §12, §13, §14, §15, §33 UST.1 PKT 1.11, §52 UST.3. - DODAJE SIĘ: §20 UST.1 NA KOŃCU DODAJE SIĘ ZDANIE, §29 PO UST.5 DODAJE SIĘ UST.6, §46 PO UST.2 DODAJE SIĘ UST.3, §48A.

Rubryka 5

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	1	-	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD SBM "SKARBOWIEC"
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	-	OŚWIADCZENIE WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.
Podrubryka 1				
Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko	1	6	MERLE
	2.Imiona	1	6	WITOLD
	3.Numer PESEL	1	6	32062101935
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	6	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	6	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
2	1.Nazwisko	1	6	WIECZYŃSKI
	2.Imiona	1	6	EDWARD ARTUR

	3.Numer PESEL	1	6	39041101735
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	6	PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	6	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
3	1.Nazwisko	1	6	OSTROWSKI
	2.Imiona	1	6	WOJCIECH
	3.Numer PESEL	1	6	69051800212
	4.Funkcja w organie reprezentującym	-	-	-----
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	6	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
4	1.Nazwisko	6	14	CZYŃSKI
	2.Imiona	6	14	MACIEJ
	3.Numer PESEL	6	14	75080502539
	4.Funkcja w organie reprezentującym	6	14	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	6	14	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
5	1.Nazwisko	6	14	GILLER
	2.Imiona	6	14	TOMASZ
	3.Numer PESEL	6	14	79081601112
	4.Funkcja w organie reprezentującym	6	14	WICEPREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	6	14	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
6	1.Nazwisko	6	14	KRUPA
	2.Imiona	6	14	ROBERT JACEK
	3.Numer PESEL	6	14	65071810875
	4.Funkcja w organie reprezentującym	6	14	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	6	14	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
7	1.Nazwisko	14	-	ŁUGOWSKI
	2.Imiona	14	-	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL	14	-	88070605255
	4.Funkcja w organie reprezentującym	14	-	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	14	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

8	1.Nazwisko	14	-	PAWLIK
	2.Imiona	14	-	MARCIN
	3.Numer PESEL	14	-	82071304236
	4.Funkcja w organie reprezentującym	14	-	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	14	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
9	1.Nazwisko	14	-	OSTASZEWSKA
	2.Imiona	14	-	OLGA MARIA
	3.Numer PESEL	14	-	87092302100
	4.Funkcja w organie reprezentującym	14	-	WICEPREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	14	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu	1	-	RADA NADZORCZA SBM "SKARBOWIEC"
Podrubryka 1				
Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	PŁOSZAJSKI
	2.Imiona	1	3	GRZEGORZ ANTONI
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	46021202951
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	TOMASZEWSKA
	2.Imiona	1	3	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	59122902587
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	HORWATT BOŻYCZKO
	2.Imiona	1	3	ALICJA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	44032701760
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	DOWGIAŁŁO
	2.Imiona	1	3	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	61110500697
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	PAWLIK
	2.Imiona	1	3	EWA
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	50050504085
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	OBRADOVIĆ
	2.Imiona	3	6	MAŁGORZATA EWA
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	55111417247
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	BUGAJ

7	2.Imiona	3	6	TOMASZ MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	50121102855
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	9	MLASTEK
	2.Imiona	3	9	PIOTR MARIAN
	3.Numer PESEL/REGON	3	9	48090402636
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	DOBROWOLSKI
	2.Imiona	3	6	ZDZISŁAW TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	52030700773
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	HORWATT
	2.Imiona	3	6	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	34102101738
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	9	PŁOSZAJSKI
	2.Imiona	6	9	GRZEGORZ ANTONI
	3.Numer PESEL/REGON	6	9	46021202951
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	14	SIKORA
	2.Imiona	6	14	JUSTYNA EWA
	3.Numer PESEL/REGON	6	14	75021602744
13	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	14	PLANDOWSKI
	2.Imiona	6	14	BOGDAN SZCZEPAN
	3.Numer PESEL/REGON	6	14	62100302356
14	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	13	PAWLIK
	2.Imiona	6	13	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON	6	13	82071304236
15	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	9	-	PAWLIK
	2.Imiona	9	-	EWA
	3.Numer PESEL/REGON	9	-	50050504085
16	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	-	CZARKOWSKI
	2.Imiona	14	-	MAREK
	3.Numer PESEL/REGON	14	-	57100401396
17	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	-	DOBROWOLSKI
	2.Imiona	14	-	ZDZISŁAW TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	14	-	52030700773

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	6	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	6	41, 10, Z, BUDOWANIE BUDYNKÓW W CELU USTANAWIANIA NA RZECZ CZŁONKÓW ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU
	2	1	6	41, 10, Z, BUDOWANIE BUDYNKÓW W CELU WYNAJMOVANIA ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU
	3	1	6	41, 10, Z, BUDOWANIE BUDYNKÓW W CELU SPRZEDAŻY ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU
	4	1	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI I NIEMIESZKALNYMI
	5	1	6	68, 10, Z, USTANAWIANIE NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELCZYCH WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALI
	6	1	6	68, 10, Z, USTANAWIANIE NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI PRAW ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI
	7	1	6	90, 04, F, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ NA RZECZ SWOICH CZŁONKÓW, ICH RODZIN, A TAKŻE OSÓB NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI
	8	1	6	88, 99, Z, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ I WYCHOWAWCZEJ NA RZECZ SWOICH CZŁONKÓW, ICH RODZIN, A TAKŻE OSÓB NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI
	9	6	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	10	6	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	11	6	-	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Data	Okres
		wprow.	wykr.		
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	2	-	06.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	3	-	25.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	3	4	-	14.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	5	-	24.01.2017	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	7	-	30.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	8	-	31.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	10	-	03.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	15	-	29.08.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	16	-	01.09.2022	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	18	-	01.09.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	2	-	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	3	-	*****	01.01.2012-31.12.2012
	3	4	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	7	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	11	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	17	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	19	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności odmiotu	1	2	-	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	12	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	5	-	31.12.1962

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Określenie okoliczności	-	-	-----

data sporządzenia wydruku 19.12.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Tabela Nr 4

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	1	1	1
	- pracownicy umysłowi	0	0	0
	- dozorczy i sprzątacze	1	1	1
	- konserwatorzy	0	0	0
	- inni	0	0	0
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym	52 420,94	54 863,86	59 310,32
	- osobowy fundusz płac	45 313,54	46 159,16	49 739,96
	- bezosobowy fundusz płac	0	0	0
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:	4368,41	4571,99	4945,03
	- pracownicy umysłowi	0	0	0
	- dozorczy i sprzątacze	4 368,41	4 571,99	4 945,03
	- konserwatorzy	0	0	0
	- inni	0	0	0

ZAŁĄCZNIK

NR

2



Wykaz spraw prowadzonych przez radcę prawnego Zbigniewa Korsa Kancelaria rady prawnego Zbigniew Korsk
dla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Skarbowiec w Warszawie

Lp.	Klient	SBM jako strona w sprawie	Przedmiot sporu	Sygnatura akt	Sąd	Kategoria	Status	Opis sprawy
1	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel	O wyjawienie majątku	II Co 765/18	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny	Egzekucja	Zamknięta	Wniosek o wyjawienie majątku dłużnika. Sprawa zamknięta sąd prawomocnie oddalił wniosek.
2	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wnioskodawca	uregulowanie drogi koniecznej			Nieruchomość.	Oczekująca	Przygotowany wniosek o ustanowienie ew. zasiedzenie drogi koniecznej do altany śmietnikowej budynku przy ul. Glogera. Odłożone.
3	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wnioskodawca	O zapłatę	I Co 3447/21	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny	Oplaty eksploatacyjne utrzymanie nieruchomości	Do ponownego podjęcia	Rozliczenie GZM. Planowany pozew o zapłatę.
4	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Pozwany	O nakazanie	I C 746/20	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy Adrian Juszczyński	O nakazanie	Zamknięta	Pozew spółdzielcy o nakazanie wydania kalkulacji opłat. Prwomocnie oddalony
5	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Pozwany	O ustalenie stosunku najmu	I C 375/20	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny	O ustalenie	W toku	Postępowanie o ustalenie stosunku najmu. Jeden z powodów zmarł. Postępowanie zawieszono.
6	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód	o zapłatę i eksmisję	I C 783/20 II C 604/22	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy II Wydział Cywilny Prezydent m.st. Warszawy	Roszczenie odszkodowawcze	W toku	Postępowanie o zapłatę i eksmisję. Jeden z pozwanych zmarł. Postępowanie zawieszono
7	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Pozwany	ustanowienie odrębnej własności lokalu	III C 994/22	Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny	O zobowiązanie	W toku	Pozew spółdzielcy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie art. 49 usm
8	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel	Koszty postępowania	XV GC 4667/14 XXIII Ga 1750/20 XXIII GCo 12/23	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XV Wydział Gospodarczy	Egzekucja	W toku	Pozew podwykonawcy prac remontowych. Oddalony. Do rozliczenia koszty postępowania I instancji. Oczekujemy na postanowienie sądu.

ZAŁĄCZNIK

NR 3

						Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy Piotr Stewc Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy II Wydział Cywilny Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy II Wydział Cywilny Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy II Wydział Cywilny			Oplaty eksploatacyjne utrzymanie nieruchomości	W toku	Spółdzielca. Dłużnik z tytułu opłat. Trwają egzekucje i postępowania sądowe. Prowadzimy mediację.
9	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód		O odzyskanie długu	Nc-e 461425/20 XVII Km 46/21 II C 1281/21 WA1M/42192/21 II C 114/21 II Co 72/23	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy I Wydział Cywilny Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy Adrian Juszczyński	Sądowe			W toku	Trwa egzekucja.
10	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel			I C 598/19 XXVII Ca 290/21 KM 2560/22						Sprawa o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art.. 17 [10] usm. Sprawa odłożona ze względu na licytację komorniczą prawa za długi. Pozew wykonawczy prac remontowych o zwrot kaucji. Sprawa prawomocnie umorzona.
11	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Powód		Przymusowa sprzedaż lokalu	XX GC 779/20	Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy	Trudny dług	Zamknięta			Sprawa administracyjna o wymeldowanie osób z lokalu ziułbowego.
12	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Pozwany					Sądowe	Zamknięta		W toku	
13	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wnioskodawca		Wymeldowanie	KM 287/17 II Co 1494/17 KM 10/21 II Co 6252/22 I Co 400/23 Nc-e 307841/23	Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Ochota	Administracyjna				Dłużnik spółdzielni. Prawo do lokalu sprzedane na licytacji komorniczej. Sąd wydał postanowienie o przybyciu. Oczekujemy na postanowienie o przysądzeniu.
14	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa Skarbowiec	Wierzyciel		Egzekucja roszczenia		Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy Adrian Juszczyński	Egzekucyjna - komornicza			W toku	



Tabela Nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	0,2416	0,2416	0,2416
	- zabudowania	0,2416	0,2416	0,2416
	- planowania do zabudowy	0	0	0
	- nie nadająca się do zabudowy	0	0	0
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, w tym:	0,2416	0,2416	0,2416
	- własność	0,2416	0,2416	0,2416
	- użytkowanie wieczyste	0	0	0

Informacje dodatkowe:

1. Służebności gruntowe ustanawiane w latach objętych lustracją na rzecz podmiotów zewnętrznych
2. Ustanawianie hipoteki
3. Grunty dzierżawione przez Spółdzielnię
4. Grunty wydzierżawiane przez Spółdzielnię podmiotom zewnętrznym

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	63	62	63
	członkowie oczekujący (art. 3 ust.1. pkt 3 i 4 u.s.m)	0	0	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu , a niebędących członkami	0	0	0
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	0	0	0
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	0	0	0
4	Liczba złożonych wniosków o przeniesienie j własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji	3	3	3
5	Liczba zrealizowanych wniosków o przeniesienie własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji	0	0	0

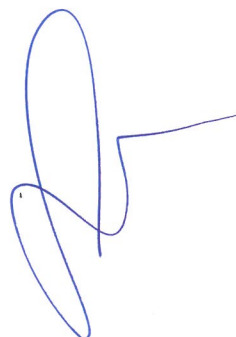


Tabela Nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH**NA DZIEŃ 31.12. ROKU KOŃCĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ**

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
Grójecka 41	45	0	44	0	1	0
Glogera 6	19	0	18	0	0	*1
Razem	64	0	62	0	1	*1

- Bezumowne korzystanie (tytuł prawny należy do SBM)

Tabela nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Liczba budynków	2	2	2
2.	Liczba mieszkań	63	63	64*
3.	Liczba lokali użytkowych	3**	3	3
4.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem	7347,80	7347,8	7347,8
	- lokali mieszkalnych	5519,32	5519,32	5519,32
	- lokali użytkowych	176,5	176,5	176,5
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	6014	6014	6014
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	0	0	0
7.	Liczba eksploatowanych dźwigów	0	0	0
8.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	2	2	2
9.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	2	2	2
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	2	2	2
11.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	0	0	0
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	0	0	0

* Podział lokalu mieszkalnego 16.03.2021 - Decyzja Właściciela

** Do 20.12.2019 4 lokale użytkowe - Uchwała 7/2019

ZAŁĄCZNIK

NR

7

Protokół

**z przeglądu stanu estetyczno-porządkowego i technicznego zasobów
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
w Warszawie przy ul. Grójeckiej 41**

W dniu 16 stycznia 2023 roku w toku badania lustracyjnego wykonano przegląd zasobów Spółdzielni. Sprawdzeniu poddano stan estetyczno-porządkowy i techniczny budynków przy ul. Grójeckiej 41 i ul. Glogera 6 oraz ich otoczenie. Przegląd w obecności Administratora p. Bożeny Dominiak przeprowadziła i protokół sporządziła lustratorka Marzanna Pogrud-Kisielewska.

Sprawdzenie stanu estetyczno-porządkowego uwzględniało w szczególności czystość i porządek w obrębie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz na terenie osiedla, a możliwy do wizualnego oglądu stan techniczny budynków objął m. in. elewację, tynki, powłoki malarskie i stolarkę okienną.

W skład zasobów Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” wchodzi 2 nieruchomości jednobudynkowe.

Budynek mieszkalny, wielorodzinny przy ul. Grójeckiej 41 – zgodnie z książką obiektu budowlanego

- pow. użytkowa 5 268,53 m²
- liczba klatek schodowych 4
- liczba kondygnacji naziemnych 5
- kondygnacja podziemna 1
- węzeł cieplny
- liczba lokali mieszkalnych 43
- liczba lokali użytkowych 1
- ściany z cegły pełnej
- stropy ceramiczne
- więźba dachowa drewniana
- instalacje: zimna woda, ciepła woda indywidualne piecyki i termy, kanalizacja, co, gazowa elektryczna, domofonowa
- rok zakończenia budowy 1932 rok

Budynek mieszkalny, wielorodzinny przy ul. Glogera 6 – zgodnie z książką obiektu budowlanego

- pow. użytkowa 2 077,99 m²
- ilość kondygnacji: 5 naziemnych, 1 podziemna
- ilość klatek schodowych 1
ilość lokali mieszkalnych 18
- ilość lokali użytkowych 2
- stropy ceramiczne
- ściany konstrukcyjne z cegły pełnej
- instalacje: zimna woda, ciepła woda piecyki lub termy indywidualne
kanalizacja, co, gazowa, elektryczna, domofonowa
- rok zakończenia budowy 1932

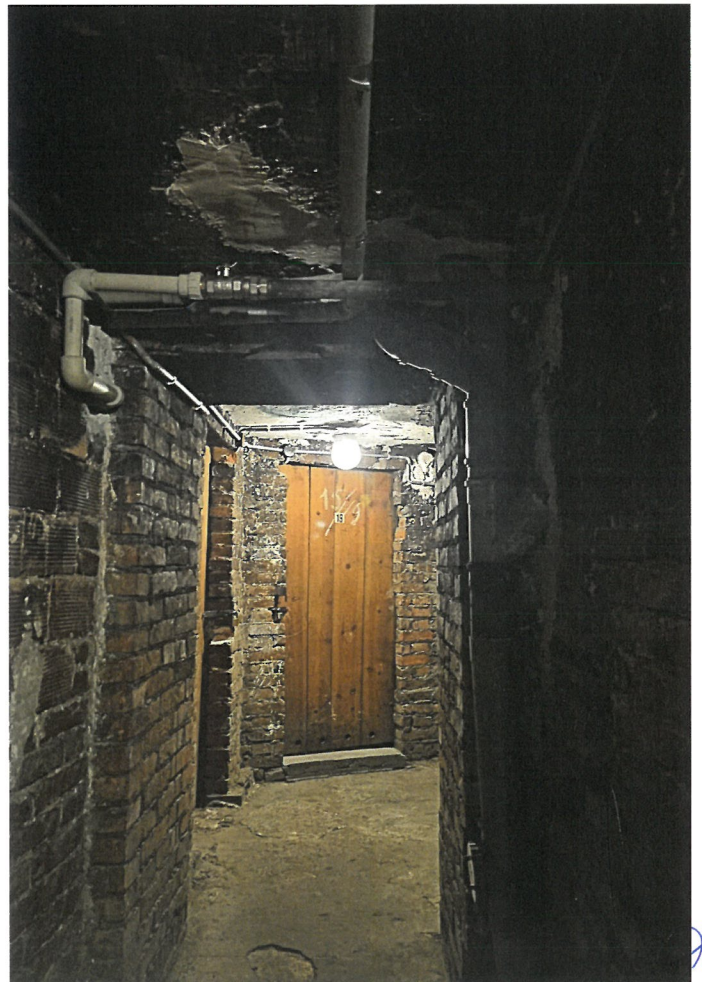
Oba budynki Spółdzielni są w obrębie układu urbanistycznego – Kolonia Lubeckiego - wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (1535-A, 1993-12-20) oraz uwzględnione w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, co pociąga za sobą obowiązek przeprowadzania uzgodnień dotyczących uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W latach 2012 – 2015 Spółdzielnia przeprowadziła remont dachu oraz elewacji (wraz z dociepleniem) w obu budynkach. Zastrzeżenie lustratorki wzbudziła antena satelitarna zamontowana na elewacji budynku przy ul. Grójeckiej 41 (ujęta w dokumentacji zdjęciowej). Elewacja stanowi część wspólną nieruchomości, a ingerencja w elewację podlegającą konsultacjom z konserwatorem zabytków stanowi samowolę budowlaną. Do stanu czystości w budynkach i na terenie otaczającym budynki lustratorka nie wnosi uwag. Teren podwórek zadbane, wyposażony w niezbędną infrastrukturę i wypielęgnowaną zielen. Altany śmietnikowe dostosowana do selektywnej gospodarki odpadami. Do protokołu dołączono dokumentację zdjęciową.

Prezes Zarządu

Lustratorka

Marzanna Pogoda-Kisielewska
LUSTRATORKA SPÓŁDZIELNI
nr upr. Krajowej Rady Spółdzielczej
6018/2013





Handwritten blue signature or mark.

Tabela Nr 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 u.s.m (lokale mieszkalne)

Lp.	Rodzaj kosztów	w zł/m ²		
		Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
I	Koszty zależne od spółdzielni (zgodnie z podziałem kosztów przyjętym w planie gospodarczo-finansowym/plan kont):			
	- Eksploatacja bez F. Remontowego	27,85	38,38	34,03
	- Eksploatacja podstawowa	17,17	24,47	21,52
	- Energia elektryczna	1,92	2,16	2,06
	- Konserwacje i naprawy	3,57	4,48	5,60
	- Podatek od nieruchomości	2,47	2,73	2,85
	- Pozostałe koszty	2,72	4,54	2,00
	- F. Remontowy	30,00	30,00	30,00
	-			
II	Koszty niezależne od spółdzielni w tym m.in.	50,22	57,71	70,71
	- dostawa wody i odprowadzanie ścieków	10,78	10,23	10,30
	- centralne ogrzewanie	36,79	39,35	48,48
	- ciepła woda	---	---	---
	- wywóz śmieci	2,65	8,13	11,93
	-			
	-			
III	Inne koszty (nie stanowiące kosztów, o których mowa w art. 4 u.s.m np. koszty ochrony:	0	0	0
	-			
	-			
IV	Razem koszty	106,55	124,51	133,16

UCHWAŁA NR 5/2019

Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec” w Warszawie
z dnia 21 października 2019 roku o rozliczeniu niedoborów i nadpłat GZM za rok 2018.

W związku występowaniem niedoborów i nadpłat w obrębie funduszu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) Zarząd postanawia:

§ 1.

Dokonać rozliczenia ze Spółdzielcami i Lokatorami nadpłat i niedoborów za rok obrachunkowy 2018.

§ 2.

Rozliczenie zostanie wykonane w oparciu o stawki opłat eksploatacyjnych obowiązujące w danym okresie oraz liczby zamieszkałych w danym okresie osób zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie.

§ 3.

Wyniki rozliczenia zostaną dostarczone Spółdzielcom i Lokatorom w formie indywidualnych powiadomień o wystąpieniu niedoboru lub nadpłaty.

§ 4.

Wyniki rozliczenia w formie arkuszy tabelarycznych stanowią załączniki 1 (Glogera 6) i załącznik nr 2 (Grójecka 41) do uchwały.

§ 5.

Nadpłaty, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów GZM, będą zaliczone na poczet bieżących opłat z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji i mediów.

§ 6.

W związku ze znaczną wysokością należnych sum, przyjmuje się dwa sposoby wyrównania niedopłat:

- 1) poprzez jednorazową wpłatę należności do końca roku 2019,
- 2) poprzez spłatę w dowolnych ratach do końca roku 2020; warunkiem skorzystania z tej możliwości jest dostarczenie do Spółdzielni do dnia 20 listopada 2019 r. pisemnego oświadczenia (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do uchwały) o wyborze sposobu spłaty; brak oświadczenia będzie traktowany jako deklaracja jednorazowej spłaty do końca 2019 r.

§ 7.

Realizację uchwały powierza się Głównej Księgowej.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosów: 3

Przeciw uchwale głosów: 0

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLER

WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa
zarzad@skarbowiec.waw.pl

5

UCHWAŁA NR 11/2020

Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
z dnia 22 grudnia 2020 roku w sprawie:
rozliczenia kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) w roku 2019

§ 1.

Zarząd postanawia dokonać rozliczenia ze Spółdzielcami i Lokatorami nadpłat i niedoborów za rok obrachunkowy 2019.

§ 2.

Rozliczenie zostanie wykonane w oparciu o stawki opłat eksploatacyjnych obowiązujące w danym okresie oraz liczby zamieszkałych w danym okresie osób zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie.

§ 3.

Wyniki rozliczenia zostaną dostarczone Spółdzielcom i Lokatorom w formie indywidualnych powiadomień o wystąpieniu niedoboru lub nadpłaty.

§ 4.

Wyniki rozliczenia w formie arkuszy tabelarycznych stanowią załącznik nr 1 do uchwały.

§ 5.

Kwota nadpłaty, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów GZM, będzie zaliczona na poczet bieżących opłat z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji i mediów.

§ 6.

Kwotę niedopłaty należy doliczyć do najbliższej wpłaty z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji i mediów.

§ 7.

Realizację uchwały powierza się Głównej Księgowej.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosów: 2

Przeciw uchwale głosów: 0

MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

UCHWAŁA NR 5/2021

Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
z dnia 16 czerwca 2021 roku w sprawie:
rozliczenia kosztów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2020
oraz zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali

§ 1.

W związku z zamknięciem roku finansowego 2020 Zarząd dokonał rozliczenia kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Rok 2020 zamknął się następującymi wynikami:

1) Media (ogrzewanie, woda, ścieki, wywóz śmieci):	16 142,75 zł
2) Eksploatacja (koszty utrzymania nieruchomości i administracji):	-25 252,75 zł
3) Łączny wynik w zakresie GZM wskazuje niedobór na poziomie	-9 149,97 zł.

§ 2.

Na podstawie zestawienia kosztów i wpływów z zaliczek Zarząd zatwierdza zmianę stawek kosztów centralnego ogrzewania, wody i odprowadzenia ścieków oraz eksploatacji zgodnie z wyliczeniem przedstawionym przez Księgową Spółdzielni stanowiącym załącznik nr 1.

§ 3.

Rozesłanie zawiadomień w sprawie zmiany opłat powierza się Administracji Spółdzielni.

§ 4.

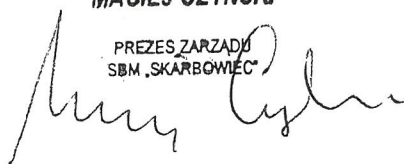
Zmiana stawek wchodzi w życie 1 października 2021 roku.

Za uchwałą głosów: 2

Przeciw uchwale głosów: 0

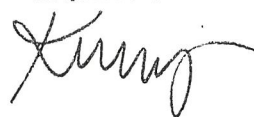
MACIEJ CZYŃSKI

PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



ROBERT KRUPA

CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”



SBM „Skarbowiec”, ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

KRS: 0000410983 | REGON: 000490547 | NIP: 5250007046

Konto: 65 1020 1156 0000 7602 0006 3933

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

zarzad@skarbowiec.waw.pl

Tabela Nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	647 639,75	715 792,81	788 883,27
	eksploatacja i remonty	647 639,75	715 792,81	788 883,27
	inne, w tym: - pozostałe operacyjne, - pozostałe finansowe - niedobór z poprzedniego okresu	3 640,60	0,07	132,82
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	682 642,05	726 008,89	755 830,77
	- opłaty od lokali mieszkalnych	682 642,05	726 008,89	755 830,77
	inne, w tym: - pozostałe operacyjne, - pozostałe finansowe - nadwyżka z poprzedniego okresu	0	0	0
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	35 002,30	10 216,08	-33 052,50
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	6 306,40	12 807,40	94 995,00
5.	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	132 111,46	0,07	132,82
	- pozostałej operacyjnej	121 924,4	0	132,82
	- pozostałej finansowej	10187,06	0,07	0
6.	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	6683,73	4733,29	13,41
	- pozostałej operacyjnej	5456,43	4416,67	0
	- pozostałej finansowej	1227,3	316,62	13,41
7.	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6-5)	-90425,43	14949,3	-33171,91
8.	Podatek dochodowy	2024	2169	2597
9.	Wynik finansowy netto	26081,14 biegol	21930,27	-61061,63

Tabela Nr 8

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD**LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Roczny wymiar opłat w zł	637 933,65	663 920,36	683 229,29
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	110 622,51	94 784,25	158 261,80
3.	Poz. 2: Poz. w %	17,34	14,27	23,16
4.	Struktura zaległości w zł	110 622,51	94 784,25	158 261,80
	- 1 miesięczne	37 772,98	9563,35	14 955,44
	- 2 miesięczne	32 660,64	9 328,94	5 936,41
	- 3 miesięczne i dłuższe	40 188,89	75 891,96	137 369,95
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	19	37	17
	- 1 miesięczne	10	25	10
	- 2 miesięczne	5	2	4
	- 3 miesięczne i dłuższe	4	10	3
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	2	2
7.	Liczba orzeczony eksmisji	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0



Tabela Nr 9

ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD**LOKALI UŻYTKOWYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Roczny wymiar opłat w zł	44 708,40	62 088,53	72 601,48
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	33 873,96	35 989,87	32 870,73
3.	Poz. 2: Poz. w %	75,76	57,96	45,27
4.	Struktura zaległości w zł	33873,96	35989,87	32870,73
	- 1 miesięczne	0	0	0
	- 2 miesięczne	0	0	0
	- 3 miesięczne i dłuższe	33 873,96	35 989,87	32 870,73
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	1	1	1
	- 1 miesięczne	0	0	0
	- 2 miesięczne	0	0	0
	- 3 miesięczne i dłuższe	1	1	1
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0

Tabela Nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	0	0	0
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	88 601,58	84 079,28	108 230,77
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	0	0	0
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	0	0	0
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	353 012,27	425 747,18	502 640,34
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	161 336,49	160 972,44	160 972,43
5.	Kredyty bankowe	872 151,86	815 464,98	755 574,12
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	0	0	0
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	425 747,18	502 640,34	555 382,00

Protokół

z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBOWIEC
W WARSZAWIE
za 2019 rok.

1. Zarząd Spółdzielni (w osobach)

Pawlik Marcin

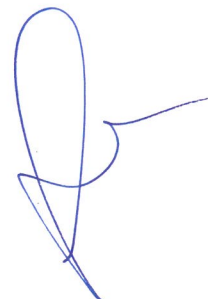
Ostaszewska Olga

Ługowski Jarosław

- oświadcza, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U.2021 poz. 217 ze zm.), na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
- okazał do wglądu lustratorowi
 - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2019 roku,
 - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
 - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

2. Lustrator stwierdził, że roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.

3. Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalności pozostałej przedstawia się następująco:



L.p.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
I.	PRZYCHODY			
1.	Przychody ze sprzedaży	682 642,05	637 933,65	44 708,40
2.	Pozostałe przychody operacyjne	5 456,43	5 456,43	
3.	Przychody finansowe	1 227,30		1 227,30
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00		
5.	Razem przychody (poz.1 - 4)	689 325,78	643 390,08	45 935,70
II.	KOSZTY			
6.	Koszty działalności operacyjnej	647 639,75	624 188,80	23 450,95
7.	Pozostałe koszty operacyjne	121 924,40	121 924,40	
8.	Koszty finansowe	10 187,06	10 187,06	
9.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	
10.	Razem koszty (poz.6-9)	779 751,21	756 300,26	
11.	WYNIK brutto (poz.5 – poz.10)	-90 425,43	-112 910,18	22 484,75
12.	Podatek dochodowy	2 024,00		2 024,00
13.	WYNIK netto (poz.11 – poz.12)	-88 401,43		20 460,75

4. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym¹ lustrator nie wnosi uwag /wnosi uwagi/do przedłożonego rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019 w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi.....
.....

5. Na tym protokół zakończono i podpisano

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Marzanna Pogoda-Kisielewska
LUSTRATORKA SPÓŁDZIELNI
nr upr. Krajowej Rady Spółdzielczej
6018/2013

1. Składowe sprawozdania, data sporządzenia, podpisy

Protokół

z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBOWIEC
W WARSZAWIE
za 2020 rok.

1. Zarząd Spółdzielni (w osobach)

Pawlik Marcin

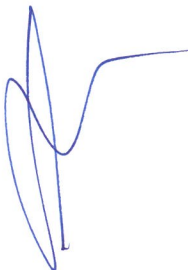
Ostaszewska Olga

Ługowski Jarosław

- oświadcza, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U.2021 poz. 217 ze zm.), na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
- okazał do wglądu lustratorowi
 - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2020 roku,
 - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.
 - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

2. Lustrator stwierdził, że roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.

3. Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalności pozostałej przedstawia się następująco:



L.p.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
I.	PRZYCHODY			
1.	Przychody ze sprzedaży	726 008,89	663 920,36	62 088,53
2.	Pozostałe przychody operacyjne	4 416,67	4 416,67	
3.	Przychody finansowe	316,62		316,62
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00		
5.	Razem przychody (poz.1 - 4)	730 742,18	668 337,03	
II.	KOSZTY			
6.	Koszty działalności operacyjnej	715 792,81	677 486,93	38 305,88
7.	Pozostałe koszty operacyjne	0,07	0,07	
8.	Koszty finansowe	0,00	0,00	
9.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	
10.	Razem koszty (poz.6-9)	715 792,88	677 487,00	38 305,88
11.	WYNIK brutto (poz.5 – poz.10)	14 949,30	-9 149,90	24 099,27
12.	Podatek dochodowy	2 169,00		2 169,00
13.	WYNIK netto (poz.11 – poz.12)	12 780,30		21 930,27

4. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym¹ lustrator nie wnosi uwag /wnosi uwagi/do przedłożonego rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi.....

5. Na tym protokół zakończono i podpisano

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Marzanna Foglud-Kisielewska
 LUSTRATORKA SPÓŁDZIELNI
 nr upr. Krajowej Rady Spółdzielczej
 6018/2013

1. Składowe sprawozdania, data sporządzenia, podpisy

Protokół

z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBOWIEC
W WARSZAWIE
za 2021rok.

1. Zarząd Spółdzielni (w osobach)

Pawlik Marcin

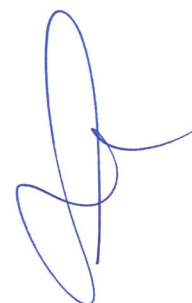
Ostaszewska Olga

Ługowski Jarosław

- oświadcza, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U.2021 poz. 217 ze zm.), na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
- okazał do wglądu lustratorowi
 - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2021 roku,
 - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
 - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

2. Lustrator stwierdził, że roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.

3. Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalności pozostałej przedstawia się następująco:



L.p.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
I.	PRZYCHODY			
1.	Przychody ze sprzedaży	755 830,77	683 229,29	72 601,48
2.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00
3.	Przychody finansowe	13,41	0,00	13,41
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
5.	Razem przychody (poz.1 - 4)	730 844,18	683 229,29	72 614,89
II.	KOSZTY			
6.	Koszty działalności operacyjnej	788 883,27	745 122,35	43 760,92
7.	Pozostałe koszty operacyjne	132,82	132,82	
8.	Koszty finansowe	0,00	0,00	
9.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	
10.	Razem koszty (poz.6-9)	789 016,09	745 255,17	43 760,92
11.	WYNIK brutto (poz.5 – poz.10)	-33 171,91	-62 025,88	28 853,97
12.	Podatek dochodowy	2 597,00		2 597,00
13.	WYNIK netto (poz.11 – poz.12)	-35 768,91		26 256,97 <i>biłgal</i>

4. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym¹ lustrator nie wnosi uwag /wnosi uwagi/do przedłożonego rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi.....
.....

5. Na tym protokół zakończono i podpisano

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Marzanna Pogłód-Kisielewska
LUSTRATORKA SPÓŁDZIELNI
nr upr. Krajowej Rady Spółdzielczej
6018/2013

1. Składowe sprawozdania, data sporządzenia, podpisy

Tabela Nr 13

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L p.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	428 623,57	504 711,20	521 534,84
	- lokaty bankowe	134 057,61	134 374,23	134 387,64
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0	0	0
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody			
	- z odsetek od lokat bankowych	1 227,30	316,62	13,41
	- z akcji, udziałów, obligacji			
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	35 033,74	35 989,87	34 081,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	0	0	0
	- naliczone przez Spółdzielnię	0	0	0
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	0	0	0
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0	0	0
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	0	0	0
	- wymierzone Spółdzielni	0	0	0
	- zapłacone przez Spółdzielnię	0	0	0

Tabela Nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.1.2019	Na 31.12.2020	Na 31.12.2021
1.	Fundusz udziałowy	6 714,31	6 714,31	6 714,31
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	6 082 246,00	6 082 246,00	6 082 246,00
3.	Fundusz zasobowy	51 102,69	51 102,69	51 102,69
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych			
5.	Fundusz wkładów budowlanych	807 640,00	739 429,40	671,218,71
6.	Ewentualne inne fundusze własne*			

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



