

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

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

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

I. Praca Rady nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 33 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” sprawowała w okresie sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Od 14 czerwca 2018 Rada działała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

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

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

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

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

B. Plandowski
EP

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

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

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

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 3 uchwały:

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

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

W latach 2019-2021 Zarząd przekazywał Przewodniczącemu Rady Nadzorczej podpisane Sprawozdania finansowe Spółdzielni za w/w lata obrachunkowe. Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Badania sprawozdania finansowego dokonano na podstawie § 33 pkt. 1.2.1. Statutu i polegało ono na przeprowadzeniu procedur mających na celu weryfikację kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym ze stanem faktycznym i prawnym. Należy zaznaczyć, że wybór procedur badania zależy od osądu członków Rady Nadzorczej, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów.

Na podstawie analizy stwierdzono, że:

1. Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni dotyczące kredytu bankowego w banku PKO BP, tj. kapitał do spłaty na dzień 31.12.2021 r., wynoszą łącznie dla dwóch budynków 755 574,12 zł, w tym
 - dla Grójeckiej 41 546 444,25 zł
 - dla Glogera 6 209 129,87 zł

Splata kredytu na remont budynków rozliczana jest z Funduszu Remontowego
2. W latach 2019-2021 Spółdzielnia uzyskiwała w Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi następujące wyniki:

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

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

- Centralne ogrzewanie

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

- Zimna woda i ścieki

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

- Wywóz nieczystości

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

- Eksploatacja

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

- Przychody/koszty finansowo-operacyjne

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

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

B. Płanowski
EP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W celu odzyskania należności Zarząd podejmował różne działania:

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

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

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

B. Płunowski
EP

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Wyodrębnienie własności.

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

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

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

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

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

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

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

V. Plan gospodarczo-finansowy na rok 2022.

Plan Gospodarczo-Finansowy jest podstawą do szacowania opłat na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, planowania i wykonywania przeglądów technicznych oraz planowania prac remontowych mających na celu utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

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

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

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

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

B. Plondowski
EP

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

VI. Lustracja Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”.

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

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

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

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

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

VII. Ocena stanu Spółdzielni.

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

- Uregulowania spraw finansowych obejmujących:
 - Rozliczenia nadwyżek/niedoborów z tytułu opłat eksploatacyjnych za lata 2020-2021, która to do czasu powstania sprawozdania nie została rozliczona.
 - Kontynuowania działań dotyczących egzekwowania należności Spółdzielców wobec Spółdzielni.
 - Skorygowanie Planu gospodarczo-finansowego z wyodrębnieniem danych dla każdej nieruchomości, obejmującego aktualizację kalkulacji opłat dostosowującą ich wysokość do szacowanych kosztów oraz do planowanych kosztów remontów.
- Utrzymania budynków Spółdzielni w stanie niepogorszonym m.in. poprzez dokonywanie przeglądów technicznych elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania.
- Opracowania planu remontów wykonywanych w celu podniesienia standardu budynków należących do majątku Spółdzielni przekładających się na utrzymaniu lub nawet wzrost wartości rynkowej budynku i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych.

Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu w zakresie:

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

B. P. Krawczyk
EP

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

Justyna Sikora

Bogdan Plandowski

.....
sekretarz Rady Nadzorczej

.....
B. Plandowski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ewa Pawlik

.....
Ewa Pawlik
członek Rady Nadzorczej