

Warszawa, 14 czerwca 2023 roku

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
za okres od 10.06.2022 r. do 14.06.2023 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. Rada Nadzorcza

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 33 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Od 10 czerwca 2022 Rada działa w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Zdzisław Dobrowolski	Przewodniczący
Marek Czarkowski	Zastępca Przewodniczącego
Ewa Pawlik	Sekretarz

Rada Nadzorcza sprawuje funkcję kontrolno-nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie oceny finansów Spółdzielni oraz analizy niezbędnych działań podejmowanych przez Zarządu. W celu wykonywania tych zadań Rada odbyła sześć posiedzeń oraz dodatkowo członkowie Rady konsultowali się online i telefonicznie. Rada przeprowadziła badanie następujących dokumentów:

- Sprawozdanie Finansowe SB-M SKARBOWIEC za rok obrotowy 2022
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za rok 2022
- Protokół z lustracji pełnej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie za okres 01.01.2019 – 31.12.2021 wraz z Listem polustracyjnym z dnia 04.05.2023r.Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z przeprowadzonej lustracji

II. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022

Zarząd przekazał w dn. 25.05.2023 r. Radzie Nadzorczej Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022. 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 spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Badanie sprawozdania finansowego dokonano na podstawie § 33 pkt. 1.2.1. Statutu i polegało ono na weryfikacji kwot i informacji ujawnionych w Sprawozdaniu finansowym ze stanem faktycznym. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni dotyczące kredytu bankowego zaciągniętego w banku PKO BP, tj. kapitałem do spłaty na dzień 31.12.2022 r., wynoszą łącznie dla dwóch budynków 708 026,15 zł, w tym:

- dla Grójeckiej 41 512 056,75 zł
- dla Glogera 6 195 969,40 zł

Spłata kredytu na remont budynków rozliczana jest z Funduszu Remontowego. Zabezpieczeniem obu kredytów Spółdzielni są środki funduszu remontowego o łącznej wartości 130 000 zł (po 65 000 zł na każdą z nieruchomości), które są zablokowane na wydzielonym rachunku.

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Na dzień bilansowy wyniki finansowe związane z zarządzaniem Spółdzielnią i należącymi do niej zasobami mieszkaniowymi w roku 2022 wyniosły:

Media (ogrzewanie, woda i ścieki, śmieci): - 94 199,55 zł

Eksploatacja (utrzymanie czystości, administracja): - 44 127,90 zł

Razem: - 138 327,45 zł

Ujemny wynik GZM w 2022 r. był w dużej mierze kształtowany przez wzrost kosztów centralnego ogrzewania, które wyniosły 313 tys. zł w 2022 r. w porównaniu z 269 tys. zł w 2021 r. W międzyczasie przychody były niższe, osiągając wartość 217 tys. zł w 2022 r. w stosunku do 224 tys. zł w 2021 r.

W lipcu 2022 r. dokonano rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2021. Dodatkowo, uwzględniając dane księgowe GZM za okres styczeń-maj 2022 r., dokonano korekty stawek naliczeń. Ponadto, w grudniu 2022, w związku ze zmianą cen energii cieplnej dostarczanej przez Veolia Energia Warszawa S.A., Zarząd ustalił nowe stawki jednostkowe naliczeń na poczet kosztów energii cieplnej obowiązujące od 1 lutego 2023 r.:

- dla budynku przy ul. Glogera 6 – w wysokości 7 zł 66 gr / m²
- dla budynku przy ul. Grójeckiej 41 – w wysokości 8 zł 58 gr / m².

Co więcej, w związku z wejściem w życie ustawy z 8 lutego 2023 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw oraz zmianami taryfy Veolia Energia Warszawa S.A. zatwierdzonymi przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dn. 14 kwietnia 2023 r. Zarząd podjął w dn.22.05.2023r. uchwałę obniżającą stawki jednostkowe naliczeń na poczet kosztów dostaw energii cieplnej, które mają obowiązywać od 1 lipca 2023 r.:

- dla budynku przy ul. Glogera 6 – w wysokości 7 zł 30 gr / m²
- dla budynku przy ul. Grójeckiej 41 – w wysokości 7 zł 70 gr / m².

Wynik działalności gospodarczej

W roku 2022 Spółdzielnia osiągnęła dochód brutto w wysokości 29 307,00 zł oraz zysk netto wynoszący 26 669,08 zł. Analiza wyników finansowych z lat ubiegłych wskazuje na stabilność działalności gospodarczej Spółdzielni oraz umiarkowany wzrost zysków netto w analizowanym okresie.

Zadłużenie lokali

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 192 385,33 zł.

W podziale na nieruchomości:

- Glogera 78 978,97 zł ,
- Grójecka 113 406,36 zł

Wskaźniki zadłużenia lokali w 2022 roku w porównaniu z rokiem 2021 wykazują znaczący wzrost. W 2021 roku zaległości łącznie wyniosły 158,26 tys. zł, podczas gdy w 2022 roku zwiększyły się do 192,39 tys. zł, co stanowi wzrost o 34,13 tys. zł (21,6%).

Wzrost zadłużenia w 2022 roku w porównaniu do 2021 roku jest widoczny zarówno w kategorii zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, jak i kwot dochodzonych na drodze sądowej. Analiza zadłużenia lokali w 2022 roku wskazuje, że za większą część zadłużenia bieżącego (ok. 92%) odpowiadają 2 lokatorzy z zaległościami sumującymi się do 176 385,43 zł. Pozostałe zadłużenie wynika z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych.

Fundusz Remontowy (FR)

Wpływy w 2022 r.:

Grójecka 41: 118 200,48 zł,
Glogera 6: 42 771,96 zł
Razem: 160 972,44 zł

Wydatki w 2022 r.:

Grójecka 41: 2 667,13 zł
Glogera 6: 28 022,87 zł
Razem: 30 690,00 zł

Po odliczeniu kosztów kredytu i kosztów odsetek stan FR na 31.12.2022 r. wynosi:

Grójecka 41: 483 468,67 zł
Glogera 6: 97 998,18 zł
Razem: 581 466,85 zł

Zablokowane środki stanowiące zabezpieczenie kredytu:

Grójecka 41: 65 000,00 zł
Glogera 6: 65 000,00 zł
Razem: 130 000,00 zł

Środki dostępne na inwestycje::

Grójecka 41: 418 468,67 zł
Glogera 6: 32 998,18 zł
Razem: 451 466,85 zł

III. Sprawozdania Zarządu z działalności SBM „SKARBOWIEC” za lata 2022.

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonego przez Zarząd i podpisanego „Sprawozdania Zarządu za rok 2022” przekazanego Radzie.

W części finansowej Sprawozdanie przedstawia skrócony bilans Spółdzielni oraz m.in. podaje informacje o łącznej wartości zaciągniętego kredytu na remont elewacji dwóch budynków, w podziale na budynki przy ul. Grójecka 41 i Glogera 6 oraz o wartości łącznego kapitału do spłaty i w podziale na poszczególne budynki.

Przystawione wyniki działalności gospodarczej mają charakter stabilny. Charakter niestabilny miały natomiast zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy. Zaległości wynikają z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych przez Spółdzielców.

Windykacja

Z uwagi na nieterminowe wnoszenie miesięcznych opłat Zarząd podjął szereg działań związanych z windykacją zaległych należności od dłużników Spółdzielni:

- 1) bieżące monitorowanie stanu zadłużenia i spływania płatności;
- 2) wezwania do zapłaty;
- 3) przymusowe administracyjne wymeldowanie z pomieszczeń Spółdzielni grupy osób zameldowanych w nich bez podstawy i tytułu prawnego;
- 4) pozwy o zapłatę; w ramach postępowań sądowych prowadzono również mediacje;
- 5) wnioski egzekucyjne i postępowanie prowadzone przez komornika;
- 6) wnioski o wpis hipoteki na nieruchomościach, ew. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Dodatkowo Spółdzielnia korzysta z wniosków o wyjawienie majątku. Aktualnie, po uzyskaniu prawomocnych wyroków (nakazów zapłaty) Spółdzielnia prowadzi egzekucje wobec 4 dłużników: dwóch członków Spółdzielni i dwóch osób spoza Spółdzielni.

Postępowania sądowe

Ciągnące się latami postępowania sądowe Spółdzielni pozwanej w części zakończyły się sukcesem, zwłaszcza w procesach wytoczonych w związku z remontem dachu i elewacji.

We wrześniu 2022, wobec braku decyzji ze strony Spółdzielni w sprawie wydzielenia własności, jeden ze spółdzielców skierował pozew przeciwko Spółdzielni. Spółdzielca ten odrzucił propozycję mediacji. Sąd ustalił wartość sporu na 942 300 zł. W grudniu 2022 kierując się przepisami Ustawy o Rachunkowości (Dz.U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami) Zarząd postanowił o utworzeniu rezerwy w wysokości 57 915 zł na pokrycie kosztów postępowania.

Eksmisja i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Glogera 6 to kolejna sprawa ciągnąca się latami. Obecnie trwa egzekucja komornicza. Wniosek o eksmisję sąd oddalił.

Sprawy sądowe są dużym obciążeniem dla Zarządu. Ich niedopilnowanie rodzi skutki prawne i finansowe obciążające Spółdzielnię.

Efektywność energetyczna

W 2020 roku Unia Europejska przyjęła znowelizowaną dyrektywę dotyczącą efektywności energetycznej - Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r., zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej. Zmienione przepisy ustawy Prawo energetyczne wprowadzają następujące obowiązki:

- a. Bezwarunkowe wyposażenie budynków w ciepłomierze z funkcją zdalnego odczytu, mierzące ilość ciepła dostarczanego do budynku, niezależnie od źródła (sieć ciepłownicza lub własna kotłownia).
- b. Wyposażenie lokali w ciepłomierze lub podzielniki kosztów oraz wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej z funkcją zdalnego odczytu, pod warunkiem technicznej wykonalności i opłacalności.

Instalowanie urządzeń ze zdalnym odczytem należy rozpocząć od dnia wejścia w życie ustawy i zakończyć najpóźniej do dnia 1 stycznia 2027 r. Ocena technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków, grup lokali lub lokali w urządzenia pomiarowe z funkcją zdalnego odczytu opiera się na kryteriach zawartych w ustawie.

W dniu 28 kwietnia 2023 r. weszły w życie zmiany w przepisach dotyczących efektywności energetycznej budynków, oparte na ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2021 poz. 497) oraz ustawie z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i ustawy - Prawo budowlane (Dz.U. 2022 poz. 2206). Zgodnie z nowymi przepisami, świadectwo energetyczne ma informować o jakości energetycznej budynku, uwzględniając jego zapotrzebowanie na energię wykorzystywaną do ogrzewania, podgrzewania wody, wentylacji, klimatyzacji czy oświetlenia. Informacje zawarte w świadectwie energetycznym są wprowadzane do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. W związku z tym, Spółdzielnia zleciła opracowanie odpowiedniego świadectwa energetycznego.

Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego

W dniu 26.07.2022 r. opublikowano w Dzienniku Ustaw ustawę z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 1557). Zmiana ta dotyczy kolejnego etapu cyfryzacji w obszarze budownictwa, w szczególności:

- a. Wprowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy („system EDB”). Dziennik budowy prowadzony w formie papierowej będzie można kontynuować w formie elektronicznej, ale przejście w odwrotnym kierunku nie będzie możliwe. Ustawa przewiduje, że dziennik w formie papierowej będzie można wydać jedynie do 31 grudnia 2029 r.;
- b. Wprowadzenie Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego („system c-KOB”).

Zakres podmiotów zobowiązanych do prowadzenia książki obiektu budowlanego pozostaje bez zmian, jednak wszyscy właściciele lub zarządcy istniejących obiektów budowlanych, zobowiązani do prowadzenia tego dokumentu, będą musieli założyć EKOB do dnia 31 grudnia 2026 r. Dotychczasowe książki obiektu budowlanego w postaci papierowej będą nadal musiały być przechowywane przez okres istnienia obiektu.

IV. Plan Gospodarczo-Finansowy

Plan Gospodarczo-Finansowy jest podstawą do szacowania opłat na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, planowania i wykonywania przeglądów technicznych oraz planowania prac remontowych. W kwietniu 2022 r. Zarząd Spółdzielni przygotował Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2022, który został złożony na ręce ówczesnej Rady Nadzorczej w celu zatwierdzenia. Jednakże, Rada Nadzorcza nie zatwierdziła owego planu z uwagi – jak to wynika ze Sprawozdania RN z dn.09.06.2022 r. - na brak w Planie właściwego oszacowania kosztów. W związku z tym, obecny Zarząd podjął działania mające na celu opracowanie nowego Planu Gospodarczo-Finansowego, który będzie dostosowany do bieżących potrzeb i wymogów Spółdzielni.

Zarząd zlecił konsultacje i doradztwo związane z planowanymi przez Spółdzielnię zamierzeniami remontowymi. Konsultacje obejmują następujące zakresy:

- Zapoznanie się z obiektem oraz będącymi w posiadaniu Spółdzielni raportami, ekspertyzami, projektami i innymi dokumentami pomocnymi do gruntownej analizy wykonanych prac i stanu budynku.
- Przygotowanie raportu z kwerendy z powyższej wraz z wnioskami oraz wytycznymi co do statusu wykonanych remontów i wytypowania najpilniejszych potrzeb.

Następnym krokiem będzie opracowanie planu remontów w Spółdzielni, uwzględniające wyniki powyższej analizy oraz możliwości finansowych Spółdzielni oraz wymagań ustawowych.

V. Lustracja pełna Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie za okres 01.01.2019 – 31.12.2021

Wypełniając obowiązek określony w ustawie Prawo spółdzielcze (art.93 par.4) dot. przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz na podstawie par.33 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza przedkłada poniższą informację :

Zgodnie z umową z dnia 29 listopada 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „SKARBOWIEC" w Warszawie, na przełomie 2022 roku i 2023 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Lustratorką reprezentującą ZRSM RP była Marzanna Pogłud-Kisielewska. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni;

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny,
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- 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.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- dochodzenie należności Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek w 2019 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2018 r. Na podstawie tych badań Związek w liście polustracyjnym z dnia 28 października 2019 roku sformułował dziewięć wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Z uwagi na stan pandemii w 2020 i 2021 roku nie odbyły się Walne Zgromadzenie i list polustracyjny wraz z wnioskami nie został przedstawiony członkom Spółdzielni. Z ustaleń lustracji wynika, że list polustracyjny nie został przedstawiony na najbliższym Walnym, które odbyło się w czerwcu 2022 roku - Spółdzielnia nie zrealizowała obowiązku określonego w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze - tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji.

Ponadto Zarząd Spółdzielni nie udzielił Związkowi pisemnej informacji o planowanym sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych, nie realizując wymogów art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

Ostatnie zmiany do statutu wprowadzone zostały uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 czerwca 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Analiza treści statutu wykazała mankamenty w:

- § 29 ust. 5, który jest bezprzedmiotowy - art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje przypadki dotyczące ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej;

- § 49 ust. 5 - zapis jest niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym; ponadto art. 6 ust. 3 precyzuje, że odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Obowiązujące regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy Spółdzielni, z wyjątkiem Zasad Polityki Rachunkowości uchwalonych przez Radę Nadzorczą - art. 10 ust 2 ustawy o rachunkowości określa, że kierownik jednostki ustala w formie pisemnej i aktualizuje dokumentację o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy - tj. zasad polityki rachunkowości.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. W siedzibie Spółdzielni brak pełnej dokumentacji z pracy Rady w okresie objętym lustracją. Rada Nadzorcza nie uchwałała rocznych planów gospodarczych - do czego zobowiązuje art. 46 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze i postanowienia statutu.

W latach 2019-2021 Zarząd funkcjonował w składzie trzyosobowym. Zarząd podejmował decyzje w formie uchwał zgodnie z kompetencjami.

Zatrudnienie w Spółdzielni obejmowało w badanym okresie jeden etat wynikający z umowy o pracę. Administrowanie zasobami oraz prowadzenie ksiąg rachunkowych powierzono firmie zewnętrznej na podstawie umowy cywilnoprawnej. Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a stosowany system kontroli gospodarczej i ochrony mienia zapewniał właściwą ochronę majątku Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiadała tytuły prawne do wszystkich gruntów będących w jej władaniu, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 63 członków. Sprawy dotyczące członkostwa zostały unormowane w statucie Spółdzielni - treść postanowień została dostosowana do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy - Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry - rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17^o ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd budynków i ich otoczenia wykazał, że są one utrzymane w dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia podczas wizualnego przeglądu, natomiast zastrzeżenie budzi antena satelitarna zamontowana na elewacji budynku przy ul. Grójeckiej. Elewacja stanowi nieruchomość wspólną, ingerencja w elewację podlega konsultacjom z konserwatorem zabytków.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni, wysokość opłat za używanie lokali powinna wynikać z kosztów ujętych w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym na każdy rok obrachunkowy przez Radę Nadzorczą. Z ustaleń lustracji wynika, że Rada Nadzorcza nie uchwałała planów finansowo-gospodarczych.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku, a sposób ich prowadzenia był zgodny z obowiązującymi przepisami z wyjątkiem braku informacji o przeprowadzonych w latach 2019-2021 prac remontowych. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia ewidencjuje wpływy i wydatki funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco, w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd podstawowe zasady polityki rachunkowości dostosowane do ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe są kompletne, sporządzone zostały z zachowaniem ustawowego terminu, zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w Protokole Lustracji oraz oceny niniejszego Listu Polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać obowiązku określonego w ustawie Prawo spółdzielcze, tj.:
 - a) art. 93 § 4 - obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
 - b) art 38 § 1 pkt. 3 - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
 - c) art. 93 § 1b - corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Wylimitować wskazane w protokole oraz liście polustracyjnym mankamenty statutu.
3. Zmienić organ zatwierdzający politykę (zasady) rachunkowości tj. przyjąć stosowną uchwałą Zarządu.

4. Bezwzględnie przestrzegać postanowień statutu oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących Walnego Zgromadzenia w zakresie uchybień wymienionych w protokole z lustracji oraz liście polustracyjnym.

5. Zapewnić kompletność dokumentacji z posiedzeń Rady Nadzorczej.

6. Przestrzegać art. 46 § 1 pkt 1 i 2a ustawy Prawo spółdzielcze - w zakresie wypełniania przez Radę Nadzorczą jej obowiązków,

7. Przestrzegać zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat za lokale zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

8. Wdrożyć skuteczne działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.

9. Skrupulatnie prowadzić dokumentację dotyczącą prac remontowych.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

VI. Ocena stanu Spółdzielni


W ocenie Rady niezbędne są działania w zakresie:

- Przygotowanie przez Zarząd danych umożliwiających uchwalenie planu gospodarczo-finansowego;
- Opracowania planu remontów uwzględniającego priorytet prac niezbędnych i opartego na realnych środkach finansowych, którymi dysponuje Spółdzielnia na rachunku Funduszu Remontowego ;
- Wykreślenia ze Statutu Spółdzielni pkt wskazanych w liście polustracyjnym z dn. 4.04-2023, w tym :
 - § 29 ust. 5 jako bezprzedmiotowego - art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje przypadki dotyczące ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej;
 - § 49 ust. 5 - zapis jest niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym ; ponadto, art. 6 ust. 3 precyzuje, że odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni w zakresie aktualizacji opłat, prowadzenie spraw sądowych, windykacji oraz kontaktów ze Spółdzielcami i Radą. Rada wysoko ocenia strony WWW Spółdzielni, które zamieszczają podstawowe dokumenty umożliwiające ocenę stanu finansowego i prawnego Spółdzielni. Rada uznaje Sprawozdanie finansowe za rok 2022 oraz Sprawozdania Zarządu z Działalności za rok 2022 za właściwe i oddające stan faktyczny Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 czerwca 2023 r. uchwałą - w głosowaniu jawnym.

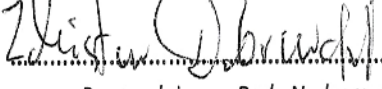
Ewa Pawlik



.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisław Dobrowolski



.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej