

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
ZA ROK 2022**

Warszawa, 23 maja 2023 r.

Spis treści

1	Wstęp	3
1.1	Dane Spółdzielni:	3
1.2	Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”	3
1.3	Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym:	3
2	Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni	5
2.1	Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności	5
2.2	Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni	5
2.3	Kluczowe zasoby Spółdzielni	5
2.3.1	Budynki i grunty	5
2.3.2	Zasoby mieszkaniowe	6
2.3.3	Lokale biurowe i użytkowe	7
2.3.4	Zasoby kadrowe	7
3	Sprawy organizacyjne	8
4	Wyniki działalności i sytuacja finansowa	9
4.1	Majątek trwały	9
4.2	Wyniki finansowe	9
4.3	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)	12
4.4	Wynik działalności gospodarczej	15
4.5	Wskaźniki zadłużenia lokali	15
4.6	Windykacja	17
5	Postępowania sądowe	19
6	Plan Gospodarczo-Finansowy	21
7	Rozliczenie funduszu remontowego	22
8	Prace Zarządu na rok 2023	23

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” realizując obowiązek wynikający z zapisów §42 Statutu przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31.12.2022 r.

1 Wstęp

1.1 Dane Spółdzielni:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

Forma prawna: Spółdzielnia

Nr KRS: 0000410983

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

NIP: 5250007046

REGON: 000490547

Siedziba: ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

1.2 Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Na dzień 31.12.2022 Spółdzielnia liczyła **65** członków.

1.3 Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym:

Walne Zgromadzenie Członków:

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

Rada Nadzorcza:

Sprawuje funkcje kontroli i nadzoru Spółdzielni zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 30 Statutu. W roku 2022 Rada Nadzorcza działała w składzie:
Do 10.06.2022:

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

Od 10.06.2022:

- Przewodniczący: Zdzisław Dobrowolski,
- Sekretarz: Ewa Pawlik,
- Członek Rady: Marek Czarkowski,

Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art.48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu. W roku 2022 Zarząd działał w składzie:

Do 10.06.2022:

- Prezes: Maciej Czyński,
- Wiceprezes: Tomasz Giller,

- Członek Zarządu: Robert Krupa

Od 10.06.2022:

- Prezes: Marcin Pawlik,
- Wiceprezes: Olga Ostaszewska,
- Członek Zarządu: Jarosław Ługowski.

2 Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni

2.1 Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności

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

2.2 Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni

- Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000, Dz.U. nr 4 poz. 27,
- Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” uchwalony dn. 11.05.2017 i zaktualizowany dn. 14.06.2018.

2.3 Kluczowe zasoby Spółdzielni

2.3.1 Budynki i grunty

Do zasobów Spółdzielni należą dwa budynki wielorodzinne położone przy:

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

Strukturę powierzchni użytkowej w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni na podstawie inwentaryzacji z 2022 przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	176,50 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	97,57 m ²	213,40 m ²	310,97 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	86,94 m ²	97,17 m ²	184,11 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	143,53 m ²	473,29 m ²	616,82 m ²
łącznie:		2 079,28 m ²	5 268,53 m ²	7 347,80 m ²

Strukturę powierzchni w obrysie w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni na podstawie inwentaryzacji z 2022 przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	176,50 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	97,57 m ²	213,40 m ²	310,97 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	86,94 m ²	97,17 m ²	184,11 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	322,81 m ²	835,17 m ²	1 157,98 m ²
łącznie:		2 280,59 m ²	5 854,96 m ²	8 135,55 m ²

2.3.2 Zasoby mieszkaniowe

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

Status lokalu	Liczba lokali
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - w tym na Glogera 6 - w tym na Grójeckiej 41	62 (18) (44)
Odrębna własność	0
Umowa najmu (lokal służbowy)	1
Bezumowne korzystanie z lokalu (lokal służbowy)	1
razem: - w tym lokali służbowych	64 (2)

W związku ze złożonymi na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), wnioskami o wydzielenie odrębnej własności lokalu, Zarząd zlecił wykonanie inwentaryzacji obu budynków, uzyskał zaświadczenia o samodzielności lokali i protokolarnie zweryfikował przynależność piwnic do poszczególnych lokali. Do podjęcia uchwały o wydzieleniu lokali konieczne jest jeszcze ustalenie statusu dwóch lokali mieszkalnych i praw do nich.

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

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

Zarząd Spółdzielni podjął działania mające na celu zakończenie bezumownego korzystania z lokalu służbowego znajdującego się przy ul. Glogera 6. W tym celu, Zarząd wniosł do sądu o stwierdzenie bezumownego korzystania z lokalu oraz eksmisję. Postępowanie sądowe zostało wznowione w marcu 2022 r., po wcześniejszym, nieuzasadnionym zawieszeniu. Szczegółowe informacje na temat postępowania sądowego można znaleźć w sekcji Postępowania Sądowe.

2.3.3 Lokale biurowe i użytkowe

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

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

Według stanu na 31.12.2022 r. wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Dwie z trzech umów najmu są dostosowane do standardów rynkowych, stawki zostały najmu zostały ujednolicone a najemcy wpłacili zabezpieczenie. Trzecia z umów jest wiążąca i w związku ze spodziewanym jej rozwiązaniem Zarząd odstąpił od jej aktualizacji.

2.3.4 Zasoby kadrowe

Według stanu na koniec roku 2022, Spółdzielnia zatrudniała jedną osobę:

- gospodarza domu na umowę o pracę.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali:

- radca Zbigniew Korsak (sprawy związane z egzekucjami, bieżąca obsługa prawna).

3 Sprawy organizacyjne

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni utrzymywał aktywną komunikację i współpracę poprzez organizowanie zebrań roboczych. Spotkania odbywały się nieregularnie, jednak nie rzadziej niż raz w tygodniu, dostosowując się do bieżących potrzeb i sytuacji.

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

W marcu 2022 zarząd powierzył sprzątanie wewnątrz i w otoczeniu budynku przy ul. Glogera 6 zewnętrznej firmie.

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

Bieżący Zarząd Spółdzielni kontynuuje realizację działań podjętych przez swoich poprzedników, mających na celu przygotowanie i podjęcie uchwały dotyczącej odrębnej własności. W ramach tych prac, w latach 2022 oraz 2023, koncentrujemy się na zamknięciu otwartych kwestii związanych z tytułami prawnymi do poszczególnych lokali.

Postępując zgodnie z wymogami art. 91 par. 1 Ustawy Prawo spółdzielcze, który nakłada na spółdzielnie obowiązek poddania się badani lustracyjnemu przynajmniej raz na 3 lata, Zarząd Spółdzielni wystąpił do Związku Rewizyjnego z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji za okres 01.01.2019 – 31.12.2021. Zakres lustracji obejmuje badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni. Lustracja została przeprowadzona w terminie 21.12.2022 - 13.04.2023. Wyniki lustracji pozwolą na weryfikację i ocenę procesów zarządczych oraz sprawności funkcjonowania Spółdzielni, co jest niezbędne dla dalszego rozwoju i utrzymania wysokiego poziomu zarządzania.

4 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

4.1 Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi 10 633 002,57 w tym:

- budynki: 603 008,02 zł
- grunty: 6 082 246,00 zł

4.2 Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono bilans (aktywa i pasywa) Spółdzielni za rok 2022.

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku okresu obrotowego	
AKTYWA		31.12.2021	31.12.2022
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 509 038,83	7 393 280,17
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	0,00	0,00
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	0,00	0,00
	2) pozostałe	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 753 464,71	6 685 254,02
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	6 753 464,71	6 685 254,02
	a) grunty	6 082 246,00	6 082 246,00
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania		
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	671 218,71	603 008,02
	c) urządzenia techniczne i maszyny		
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
	1. od jednostek powiązanych		
	2. od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00
	1) Nieruchomości		
	2) Wartości niematerialne i prawne		
	3) Długoterminowe aktywa trwałe		
	3a) w jednostkach powiązanych		
	3b) w pozostałych jednostkach		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	755 574,12	708 026,15
	1) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2) Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		
	3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	755 574,12	708 026,15
B.	AKTYWA OBROTOWE	808 938,54	871 343,77
I.	Zapasy	0,00	0,00
	1. Materiały		

	2. Półprodukty i produkty w toku		
	3. Produkty gotowe(wyroby gotowe)		
	4. Zaliczki na dostawy		
	5. Towary		
II.	Należności krótkoterminowe	192 408,03	228 895,46
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	192 408,03	228 895,46
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	20 891,85	39 830,15
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	32 870,73	35 817,03
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	0,00	606,20
	- do 12 miesięcy	65,23	606,20
	- powyżej 12 miesięcy	32 805,50	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	128,00	0,00
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	1 147,50	86,90
	g) dochodzone na drodze sądowej	137 369,95	152 555,18
III.	Inwestycje krótkoterminowe	521 534,84	504 120,86
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	521 534,84	504 120,86
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	521 534,84	504 120,86
	- środki pieniężne w kasie		
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94 995,67	138 327,45
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2009-2014	7 676,70	0,00
	2. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2020-2021	87 318,60	0,00
	3. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM 2022		138 327,45
	4. Pozostałe	0,37	0,00
C	Należne wpłaty na fundusz własny	0,00	0,00
D	Udziały akcje własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM:		8 317 977,37	8 264 623,94

PASYWA			
Wyszczególnienie		31.12.2021	31.12.2022
A.	FUNDUSZE WŁASNE	6 879 929,70	6 787 775,91
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	6 760 179,02	6 691 968,33
I.1.	Fundusz udziałowy	6 714,31	6 714,31
I.2.	Fundusz podstawowy z tyt.wyceny wartości gruntów	6 082 246,00	6 082 246,00
I.3.	Fundusz wkładów budowlanych	671 218,71	603 008,02
A.II.	Fundusz zasobowy	51 102,69	51 102,69
A.III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych		
A.IV.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	42 391,02	26 256,97
A.V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	26 256,97	18 071,14
A.VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 438 047,67	1 477 224,81
I.	Rezerwy na zobowiązania	36 793,64	57 915,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3. Pozostałe rezerwy		
	- długoterminowe	36 793,64	57 915,00
	- krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	755 574,12	708 026,15
	1. Wobec jednostek powiązanych		
	2. Wobec pozostałych jednostek	755 574,12	708 026,15
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	632 872,51	687 709,06
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	77 490,51	106 242,21
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	0,00	0,00
	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 230,40	53 099,16
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	23 304,57	43 565,51
	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	1 713,14	16,34
	- do 12 miesięcy	16,34	16,34
	- powyżej 12 miesięcy	1 696,80	0,00
	f) zaliczki otrzymane na dostawy		
	g) zobowiązania wekslowe		
	h) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 961,20	2 209,20
	i) z tytułu wynagrodzeń		74,00

	j) zobowiązania wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	k) inne	5 281,20	7 278,00
	3. Fundusze specjalne	555 382,00	581 466,85
	a) fundusz remontowy	555 382,00	581 466,85
	b) ZFŚS		
	c) inne fundusze		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	12 807,40	23 574,60
	1) Ujemna wartość firmy		
	2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	12 807,40	23 574,60
	2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM		
	PASYWA RAZEM:	8 317 977,37	8 264 623,94

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

Budynek	Wysokość kredytu:	Pozostało do spłaty:
Glogera 6	408 148 zł	195 969,40 zł
Grójecka 41	1 041 852 zł	512 056,75 zł
razem:	1 450 000 zł	708 026,15 zł

Oprocentowanie kredytu na koniec grudnia 2022 wynosiło 9,48% w skali roku. Oprocentowanie kredytu oparte jest stawce WIBOR 1M.

Zabezpieczeniem obu kredytów Spółdzielni są środki funduszu remontowego o łącznej wartości 130 000 zł (po 65 000 zł dla każdej z nieruchomości), które są zamrożone na wydzielonym rachunku. W związku z pytaniem dotyczącym możliwości zmniejszenia kwoty blokady na poczet zabezpieczenia, należy poinformować, że zmiana zabezpieczenia kredytu wymaga wystąpienia z pismem do banku oraz złożenia niezbędnych dokumentów, takich jak bilans, rachunek zysków i strat, dane uzupełniające i informacje o zaległościach. Proces zmiany zabezpieczenia podlega pełnej analizie kredytowej, co oznacza, że Spółdzielnia musiałaby ponownie przejść kosztowny proces kredytowy bez gwarancji zmiany kwoty zabezpieczenia. Blokada rachunku zostanie zdjęta dopiero po spłacie kredytu.

4.3 Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

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

- Media (ogrzewanie, woda i ścieki, śmieci): - 94 199,55 zł
- Eksploatacja (utrzymanie czystości, administracja): - 44 127,90 zł

- Rozliczenie łączne – wynik: - 138 327,45 zł

Rozliczenie kosztów mediów w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	161 774,04	231 154,69	-69 380,65
Zimna woda i ścieki	39 965,91	40 650,32	- 684,41
Wywóz nieczystości	45 220,00	45 220,00	0,00
RAZEM	246 959,95	317 025,01	-70 065,06

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	55 944,84	82 602,28	-26 657,44
Zimna woda i ścieki	10 566,15	8 043,20	2 522,95
Wywóz nieczystości	18 360,00	18 360,00	0,00
RAZEM	84 870,99	109 005,48	-24 134,49

Rozliczenie kosztów mediów łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	217 718,88	313 756,96	-96 038,08
Zimna woda i ścieki	50 532,06	48 693,52	1 838,53
Wywóz nieczystości	63 580,00	63 580,00	0,00
RAZEM	331 830,94	426 030,48	-94 199,55

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

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	225 686,17	240 038,73	-14 352,56
Przych/kosz.fin-operac	35 625,51	41 860,96	-6 235,45
RAZEM	261 311,68	281 899,70	-20 588,01

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	82 831,23	103 979,77	-21 148,54
Przych/kosz.fin-operac	13 662,69	16 054,04	-2 391,35
RAZEM	96 493,92	120 033,81	-23 539,89

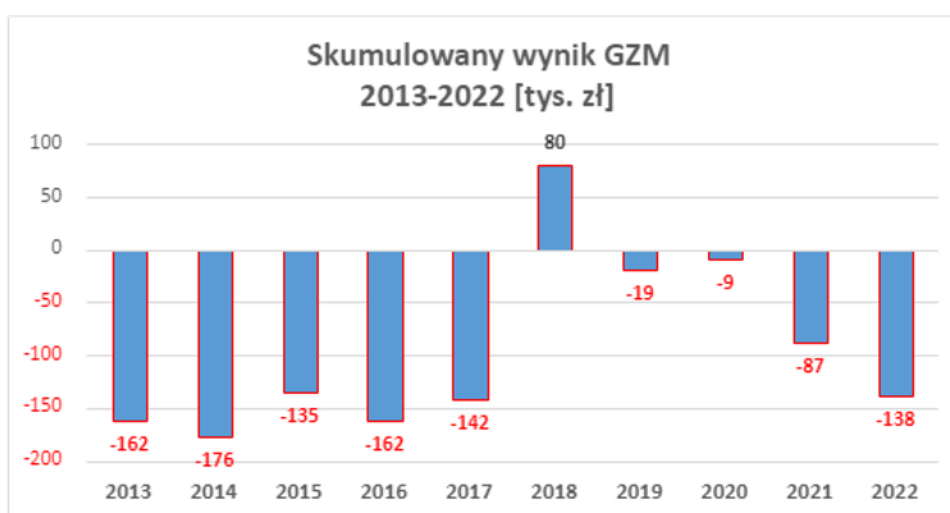
Rozliczenie kosztów eksploatacji łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	308 517,40	344 018,50	-35 501,10
Przych/kosz.fin-operac	49 288,20	57 915,00	-8 626,80
RAZEM	357 805,56	401 933,50	-44 127,90

W lipcu 2022 r. dokonano rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2021. Dodatkowo, uwzględniając dane księgowe GZM za okres styczeń-maj

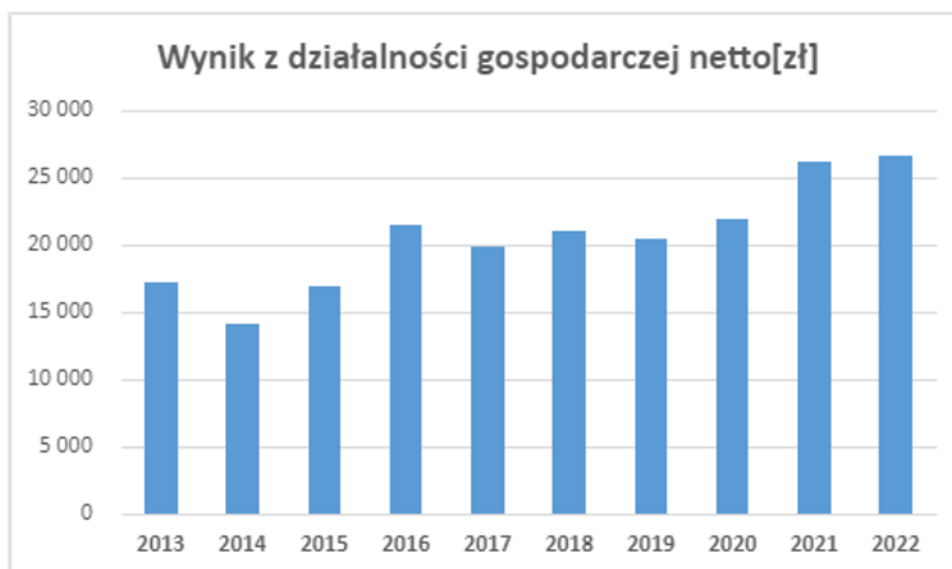
2022 r., dokonano korekty stawek naliczeń. W grudniu, w związku ze zmianą cen energii cieplnej dostarczanej przez Veolia Energia Warszawa S.A., Zarząd ustalił nowe stawki jednostkowe naliczeń na poczet kosztów energii cieplnej obowiązujące od 1 lutego 2023 r., oraz nowe stawki jednostkowe naliczeń na poczet kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków obowiązujące od 1 maja 2023 r.

Poniżej przedstawiamy wykres przedstawiający skumulowane wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2013-2022. Należy zauważyć, że wynik z ubiegłego roku (ujemny) 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.



4.4 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. Zarząd Spółdzielni kontynuuje działania mające na celu dalsze podtrzymanie pozytywnych trendów oraz dbałość o odpowiednie zarządzanie finansami Spółdzielni.



4.5 Wskaźniki zadłużenia lokali

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 17 147,46 zł. W podziale na nieruchomości:

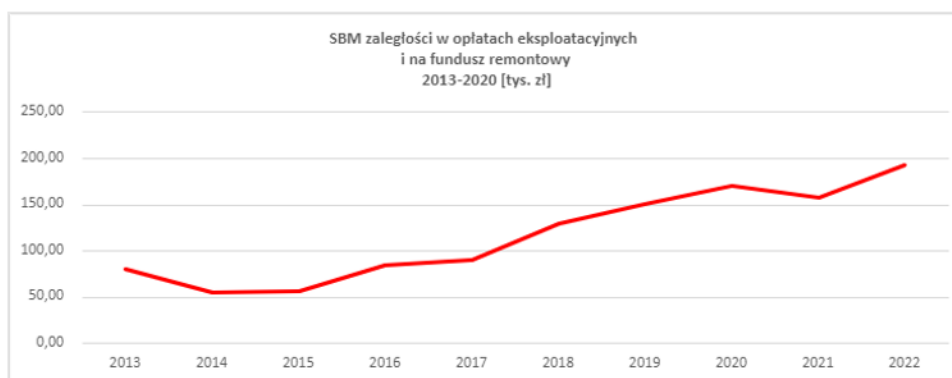
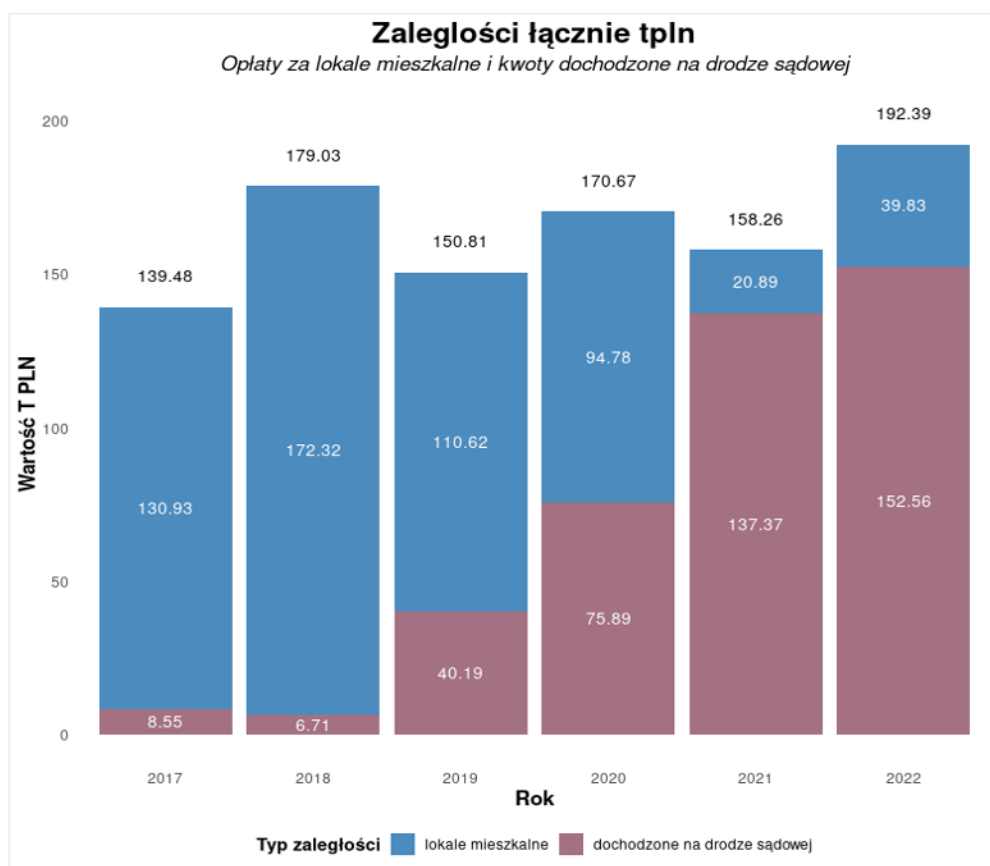
- Glogera 78 978,97 zł ,
- Grójecka 113 406,36 zł

Wskaźniki zadłużenia lokali w 2022 roku w porównaniu do roku 2021 wykazują znaczący wzrost zaległości. 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%).

W 2021 roku zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniosły 20,89 tys. zł, a w 2022 roku wzrosły do 39,83 tys. zł, co oznacza wzrost o 18,94 tys. zł, (90,7%). Dochodzone na drodze sądowej kwoty również uległy zwiększeniu - z 137,37 tys. zł w 2021 roku do 152,56 tys. zł w 2022 roku, co daje wzrost o 15,19 tys. zł (11,1%).

Wzrost zadłużenia w 2022 roku w porównaniu do 2021 roku jest więc widoczny zarówno w kategorii zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, jak i kwot dochodzonych na drodze sądowej.

Poziom zaległości w latach 2017-2022:



Zaległości w ujęciu strukturalnym:

Przedział	Ilość lokali	Suma
0 – 1 000 zł	7	2 764,13 zł
1 001 – 3 000 zł	4	8 661,62 zł
3 001 – 6 000 zł	1	4 574,15 zł
> 6 001 zł	2	176 385,43 zł
razem:	14	192 385,33 zł

Analiza rozkładu zadłużenia lokali w 2022 roku, przedstawiona w powyższej tabeli, pokazuje, że za większą część zadłużenia bieżącego (około 92%) odpowiadają 2 lokatorzy z zaległościami powyżej 6 001 zł, sumującymi się do 176 385,43 zł. Istnieje jednak duża liczba osób z zaległościami do wysokości 1 000 zł, która obejmuje 7 lokali o łącznej sumie 2 764,13 zł. Zadłużenie wynikające z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych.

Należności wynikające z opłat za lokale użytkowe wynoszą 35 817,03 zł, w tym należności od P.H.U. Polbud-Plus za korzystanie z lokalu socjalnego podczas remontu budynków SBM Skarbowiec, które sięgają 32 805,50 zł.

4.6 Windykacja

Spółdzielnia ma dwie grupy dłużników:

- 1) Tak zwana „czynszowa”. Są to długi Spółdzielców wynikające z kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zarządzanej przez Spółdzielnię, mediów i funduszu remontowego;
- 2) Pozostali. Są to zewnętrznymi dłużnicy. Występują w niej długi za:
 - a) Bezumowne korzystanie z grupy pomieszczeń Spółdzielni;
 - b) Koszty zakończonych postępowań sądowych związanych z remontem elewacji;

Zarząd podejmuje następujące działania w celu odzyskania 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. W toku egzekucji komornicy na wniosek Spółdzielni prowadzą egzekucję z majątku dłużników takiego jak:
 - Rachunki bankowe;
 - Ruchomości;
 - Nieruchomości w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- 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. Dwóch osób spoza spółdzielni.

Stan prowadzonych egzekucji w 2022 r. i w 2023 r. do przygotowania sprawozdania:

- 1) Spółdzielca z lokalu przy ul. Glogera 6. Od 2014 r. nie reguluje opłat. Jest największym dłużnikiem Spółdzielni – łączna kwota zobowiązań: 110 603,32 zł, z czego: bieżące rozliczenia – 14 310,24, kwoty dochodzone na drodze sądowej – 96 293,08zł.
 - W grudniu 2022 r. komornik przeprowadził skuteczną licytację spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do dłużnika. Sąd nadzorujący egzekucję udzielił tak zwanego przybicia ceny. Prawo sprzedano za 1 225 840,25 zł. Dłużnik zaskarżył postanowienie o przybicu ceny. Oczekujemy na rozpoznanie skargi przez sąd.
 - Kwota za którą sprzedano prawo na licytacji, nie pokrywa zobowiązania dłużnika wobec pierwszego wpisu w dziale IV Księdze Wieczystej. Spółdzielnia z kwoty sprzedaży odzyska najprawdopodobniej część kosztów postępowania.
 - W 2022 r. Spółdzielnia uzyskała prawomocny nakaz na jego długi za okres od stycznia do marca 2022 r.
 - W lutym 2023 r. Spółdzielnia złożyła pozew o zapłatę należności za okres od kwietnia do grudnia 2022 r. 27.03.2023 r. sąd wydał nakaz zapłaty. Oczekujemy na jego uprawomocnienie.
- 2) Spółdzielca z lokalu przy ul. Grójeckiej 41. Od lat reguluje opłaty nieregularnie i z opóźnieniem – łączna kwota zobowiązań: 65 782,11 zł, z czego: bieżące rozliczenia – 9 520,01, kwoty dochodzone na drodze sądowej – 56 262,10 zł.
 - Spółdzielnia prowadziła przeciwko Spółdzielcy postępowania egzekucyjne, w ramach których zajęto:
 - Rachunki bankowe. Puste lub stan poniżej kwot wolnych od zabezpieczeń;
 - Ruchomości w lokalu spółdzielcy. Spółdzielnia otrzymała pisma od innych osób, które są właścicielami tych rzeczy z wezwaniem do ich zwolnienia z zajęcia. Po analizie Zarząd zdecydował się odstąpić od egzekucji z ruchomości, ze względu na duże ryzyko uwikłania się w wieloletni spór sądowy z właścicielami tych rzeczy;
 - Kwota długu jest zbyt mała by przeprowadzić licytację spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

- Podjęto próbę założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu tego dłużnika z jednoczesnym wpisem hipoteki przymusowej zabezpieczającej nadleśności spółdzielni. Wniosek został oddany przez sąd. Spółdzielnia nie ma kompletu dokumentów potrzebnych do założenia księgi;
- Z dłużnikiem do kwietnia 2023 r. prowadziliśmy mediacje w ramach trwającej sprawy sądowej. Mediacje zakończyliśmy bez ugody;
- Do pełnoletnich domowników spółdzielcy skierowaliśmy wniosek o próbę ugodową i zapłaty zobowiązań za ostatnie 3 lata. Art. 4 ust. ____ prawa o spółdzielniach mieszkaniowych daje możliwość dochodzenia należności od takich osób. Do ugody nie doszło. Zarząd planuje skierować przeciwko nim pozew o zapłatę;

Dłużnicy zewnętrzeni. Są to osoby które w przeszłości bez podstawy umownej zajmowali część pomieszczeń należących do spółdzielni. Kwota długu zasądzonego przez sąd to 10 323,50 zł z odsetkami i kosztami postępowania. Komorni zajęli rachunki bankowe dłużników i należności z tytułu umów za pracę (zlecenia etc.). W kwietniu 2023 r. spółdzielnia otrzymała 343,38 zł.

5 Postępowania sądowe

Polbud Plus

W 2019 r. Spółdzielnia została pozwana przez [REDAKTOWANO] Polbud-Plus o zapłatę 94 328,28 zł. Ta kwota wynikała z rozliczenia zatrzymań gwarancyjnych za należności w czasie remontu elewacji budynków. Zarząd po analizie dokumentacji uznał, że nie ma podstaw do zapłaty tej kwoty.

Sąd prowadzący postępowanie, najpierw zawiesił postępowanie, ponieważ powód nie stawiał się na rozprawę. Następnie postanowieniem z 12.12.2022 r. umorzył postępowanie. Postanowienie jest prawomocne.

Złożenie oświadczenia woli o wydzielenie własności lokalu

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. 591z późniejszymi zmianami) Zarząd postanowił o utworzeniu rezerwy w wysokości 57 915 zł. na pokrycie kosztów postępowania.

Eksmisja i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

W październiku 2019 r. Spółdzielnia skierowała sprawę sądową o eksmisję mieszkańców lokalu przy ul. Glogera 6, którzy zajmowali lokal bezumownie.

Wyrokiem z 22.11.2020 sąd oddalił wniosek o eksmisję i nakazał pozwanym zapłatę 10 323,50 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Obecnie trwa egzekucja komornicza.

Ustalenie stosunku najmu

W styczniu 2023 zakończono mediację, niestety bez zawarcia ugody, w sprawie dotyczącej ustalenia stosunku najmu wobec jednego mieszkańca tego samego lokalu przy ul. Glogera 6. W związku z tym sprawa o eksmisję została zawieszona do czasu zakończenia sprawy dotyczącej stosunku najmu.

Przymusowe wymeldowanie

W kwietniu 2023 zakończono postępowania o wymeldowanie z lokalu przy Glogera 6/17. Jeden z mieszkańców wymeldował się sam, drugiego wymeldowali rodzice. W związku z tym, urząd umorzył postępowanie.

Koszty postępowania zakończonej sprawy sądowej

Spółdzielnia w 2014 r. została pozwana przez [REDAKTOWANO] o zapłatę 58 000,32 zł. Był to jeden z podwykonawców prac remontowych. Ostatecznie wyrokiem z 5.11.2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie roszczenie oddalił.

W 2022 r. przegrany powód dobrowolnie po wezwaniu do zapłaty spłacił część zasądzonych kosztów postępowania 1 800 zł.

Aktualnie Spółdzielnia po sprostowaniu wyroku w zakresie kosztów postępowania, oczekuje na rozstrzygnięcie przez sąd pierwszej instancji o kosztach procesu. Zmiany w otoczeniu prawnym

Zmiany w otoczeniu prawnym

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:

- Bezwarunkowe wyposażenie budynków w ciepłomierze z funkcją zdalnego odczytu, mierzące ilość ciepła dostarczanego do budynku, niezależnie od źródła (sieć ciepłownicza lub własna kotłownia).
- Bezwarunkowe wyposażenie kotłowni w urządzenia do pomiaru ilości zużytego paliwa.
- 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 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.

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.

6 Plan Gospodarczo-Finansowy

W kwietniu 2022 Zarząd Spółdzielni przygotował Plan Gospodarczo-Finansowy, który został złożony na ręce Rady Nadzorczej w celu zatwierdzenia. Jednakże, Rada Nadzorcza nie zatwierdziła owego planu. 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. Współpracując z Radą Nadzorcza, Zarząd stawia sobie za cel przygotowanie planu, który uwzględni aktualne wyzwania gospodarcze i finansowe, a także zaspokoi oczekiwania wszystkich zaangażowanych stron. Dodatkowo, Zarząd zlecił konsultacje i doradztwo związane z planowanymi przez Spółdzielnię zamierzeniami remontowymi. Konsultacje obejmują następujące zakresy:

- a. Zapoznanie się z obiektem oraz będącymi w posiadaniu Spółdzielni raportami, ekspertyzami, projektami i innymi dokumentami pomocnymi do gruntownej analizy wykonanych prac i stanu budynku.
- b. Wykonanie Raportu z Kwerendy opisanej w pkt. a, wraz z wnioskami oraz wytycznymi co do statusu wykonanych remontów i wytypowania najpilniejszych potrzeb.

Następnym krokiem będzie opracowanie planu remontów w Spółdzielni, uwzględniając wyniki powyższej analizy oraz możliwości finansowe Spółdzielni (m.in. spłacany kredyt) i wymagania ustawowe (istniejące i zapowiadane).

7 Rozliczenie funduszu remontowego

Wartość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2022 roku wynosiły:

	Grójecka 41	Glogera 6	Razem
stan FR na 01.01.2022 r.:	443 292,82 zł	112 089,18 zł	555 382,00 zł
wpływy:	118 200,48 zł	42 771,96 zł	160 972,44 zł
koszty kredytu:	34 387,50 zł	13 160,47 zł	47 547,97 zł
koszty odsetek:	40 970,00 zł	15 679,62 zł	56 649,62 zł
stan FR na 31.12.2022 r.:	483 468,67 zł	97 998,18 zł	581 466,85 zł
środki FR stanowiące zabezpieczenie kredytu:	65 000,00 zł	65 000,00 zł	130 000,00 zł
środki dostępne na inwestycje:	418 468,67 zł	32 998,18 zł	451 466,85 zł

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

- przegląd instalacji gazowej,
- przegląd przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- przegląd techniczny budynków – roczny,

Dla obu budynków prowadzone są Książki Obiektu Budowlanego.

W związku z przeciekiem tarasu w budynku przy Grójeckiej, wykonano w ramach przeglądu budowlanego dodatkową ekspertyzę stanu dachów i tarasów oraz obróbek blacharskich obu budynków wraz z wyceną niezbędnych prac. Przegląd wykazał zły stan pokrycia części tarasów remontowanych w 2006 roku (jeszcze przed remontem elewacji w 2012 r.) oraz praktycznie wszystkich obróbek blacharskich kominów, dachów i tarasów. Koszt powyższych prac został wyceniony w 2021 na:

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

Zarząd zlecił wykonanie prac przy ul. Glogera wybranemu wykonawcy. Niestety, wykonawca nie rozpoczął prac w wyznaczonym terminie, a nawiązanie kontaktu z nim nie było możliwe. W związku z tym, Zarząd rozpoczął poszukiwania nowego wykonawcy,

który podejmie się realizacji tych prac. Najkorzystniejsza oferta jaką otrzymał zarząd w roku 2023 wynosi (netto):

- Glogera: 50 969,32 zł,
- Grójecka: 183 111,14 zł.

Przeprowadzono wymianę drzwi wejściowych w budynku przy Glogera 6.

Przeprowadzono wymianę skorodowanego fragmentu sieci ciepłowniczej w loklu użytkowym przy ul. Grójeckiej 41.

Przeprowadzono wycenę inwentaryzacji oraz opracowania dokumentacji instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz gazowych dla budynków Spółdzielni zlokalizowanych przy Grójecka 41 i Glogera 6. Łączne wydatki związane z tymi działaniami zostały oszacowane na:

- Glogera: 42 968,00 zł,
- Grójecka: 82 728,00 zł.

8 Prace Zarządu na rok 2023

- Dalsza windykacja należności z tytułu opłat okresowych,
- Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej,
- Przeprowadzenie napraw wymienionych w przeglądach technicznych,
- Remont tarasów na Grójeckiej 41,
- Wymiana obróbek blacharskich w obu budynkach,
- Naprawy zawilgoconych i doparzonych tynków w węzłach C.O.
- Analiza finansowa i przygotowania do modernizacji sieci ciepłowniczej i cwu,
- Częściowa modernizacja instalacji wodociągowej (piony i poziomy) – stabilizacja ciśnienia,
- Założenie liczników wody ze zdalnym odczytem w lokalach użytkowych,
- Obróbki blacharskie na kominach (Glogera),
- Przegląd 5-letni

Warszawa, 23 maja 2023 r.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”



PODPIS ZAUFANY
JAROSŁAW
ŁUGOWSKI
24.05.2023 20:20:45 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



PODPIS ZAUFANY
MARCIN
PAWLIK
24.05.2023 21:40:34 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



PODPIS ZAUFANY
OLGA
OSTASZEWSKA
25.05.2023 08:09:10 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym