

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

KRS: 0000410983

Warszawa, 15 czerwca 2023 r.

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbytego w dniu 15.06.2023 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbyło się dnia 15.06.2023 r. w siedzibie Klubu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54 w Warszawie.

W Walnym Zgromadzeniu wzięto udział 15 osób – Członków SBM „SKARBOWIEC”, zgodnie z załączoną listą – **ZAŁĄCZNIK NR A.**

Na Walnym Zgromadzeniu do głosowania uprawnionych było 9 osób. Do protokołu Walnego Zgromadzenia zostało dołączonych 6 pełnomocnictw do głosowania w imieniu Członków Spółdzielni – **ZAŁĄCZNIK NR B.**

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyli również członkowie Zarządu, którzy nie są członkami Spółdzielni: Olga Ostaszewska - wiceprezes zarządu, Jarosław Ługowski członek Zarządu, a także radca prawny mec. Zbigniew Korsak oraz przedstawiciele firmy Patron: p. Bożena Dominiak (administrator), p. Grzegorz Olczak oraz p. Kinga Lubomirska.

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

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
2. Odczytanie pełnomocnictw upoważniających do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
4. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad,
5. Wybór Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej,
6. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
7. Przedstawienie wyników lustracji Spółdzielni z lat 2019-2021
8. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2022,
9. Przedstawienie sprawozdania finansowego oraz Zarządu za rok 2022,
10. Podjęcie następujących uchwał:
 - 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2022,
 - 2) Przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2022,
 - 3) Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022,
 - 4) Uchwała w sprawie podziału niepodzielonego zysku z lat ubiegłych,
 - 5) Udzielenie absolutorium dla prezesa zarządu: Marcina Pawlika,
 - 6) Udzielenie absolutorium dla wiceprezesa zarządu: Olgi Ostaszewskiej,

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

KRS: 0000410983 | REGON: 000490547 | NIP: 5250007046

Konto: 65 1020 1156 0000 7602 0006 3933

Zarząd: Marcin Pawlik, Olga Ostaszewska, Jarosław Ługowski

zarzad@skarbowiec.waw.pl

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

- 7) Udzielenie absolutorium dla członka zarządu: Jarosława Ługowskiego,
11. Rezygnacja członka Zarządu.
12. Głosowanie w sprawie wyboru składu Zarządu.
13. Wolne wnioski.

Przebieg Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Pana Zdzisława Dobrowolskiego.
2. Odczytanie pełnomocnictw upoważniających do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pana Marka Włodarczyka. Pan Marek Włodarczyk został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Wybór Sekretarza Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pani Olgi Ostaszewskiej. Pani Olga Ostaszewska została wybrana na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytano proponowany porządek obrad i przyjęto go.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia: zgłoszono kandydaturę pani Moniki Bierwagen-Cieślak oraz kandydaturę Pana Roberta Krupy. W głosowaniu wybrano jednogłośnie członka Komisji Skrutacyjnej, panią Monikę Bierwagen-Cieślak. W głosowaniu wybrano jednogłośnie członka Komisji Skrutacyjnej, pana Roberta Krupę.
6. Stwierdzono prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia – zgodnie z wymogami statutu, dotrzymano terminu doręczenia zawiadomień oraz udostępniono niezbędne dokumenty.
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Zdzisław Dobrowolski, przedstawił list polustracyjny z przeprowadzonej lustracji za lata 2019-2021 oraz wnioski.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Zdzisław Dobrowolski, przedstawił sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM Skarbowiec za rok 2022.
 - a. Najważniejsze wnioski ze sprawozdania:
 - Konieczne jest podniesienie stawki na Fundusz Remontowy;
 - Realizacja niezbędnych remontów będzie możliwa tylko i wyłącznie po podniesieniu stawki na Fundusz Remontowy.
9. Prezes Zarządu, pan Marcin Pawlik, przedstawił sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu za rok 2022.
10. Podjęto następujące uchwały:
 - 1) WZ 1/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2022,
 - 2) WZ 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2022,
 - 3) WZ 3/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022,
 - 4) WZ 4/2023 w sprawie podziału niepodzielnego zysku z lat ubiegłych,
 - 5) WZ 5/2023 sprawie udzielenia absolutorium prezesowi zarządu p. Marcinowi Pawlikowi,
 - 6) WZ 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium wiceprezesowi zarządu p. Oldze Ostaszewskiej,
 - 7) WZ 7/2023 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu p. Jarosławowi Ługowskiemu

Protokoły głosowań stanowią kolejne załączniki do sprawozdania.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

11. Złożenie rezygnacji przez wszystkich członków Zarządu – Marcina Pawlika, Olę Ostaszewską, Jarosława Ługowskiego.
12. Wycofanie rezygnacji z pełnionych funkcji przez członków Zarządu przy jednoczesnym przedstawieniu warunków dalszego pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni
 - a. Propozycja została przedstawiona przez prezesa Zarządu p. Marcina Pawlika na forum WZ i dotyczyła:
 - Wyboru kolejnego członka Zarządu SBM
 - Wynagrodzenia za pełnioną funkcję w Zarządzie SBM dla członków Zarządu
13. Głosowanie w sprawie wyboru kolejnego członka Zarządu. Została zgłoszona kandydatura p. Marka Włodarczyka.

Głosowanie:

 - Za: 13 głosów; Przeciw: 0 głosów; Wstrzymało się: 0 głosów

Uchwałą WZ 8/2023 p. Marek Włodarczyk został powołany na członka Zarządu.
14. Aktualny skład Zarządu SBM Skarbowiec:

Prezes Zarządu – Marcin Pawlik

Wiceprezes Zarządu – Olga Ostaszewska

Członek Zarządu – Jarosław Ługowski

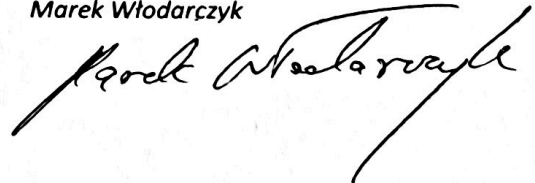
Członek Zarządu – Marek Włodarczyk
15. Wolne wnioski:

Nie wniesiono żadnych wolnych wniosków podczas Walnego Zgromadzenia.
16. Dyskusja i pytania mieszkańców:
 - Pytanie: Czy można odłączyć ogrzewanie na okres letni bez spuszczenia wody? Czy jest to po stronie SBM czy dostawcy ciepła?
 - Propozycja: Obniżenie temperatury, przy której włącza się ogrzewanie
 - Do rozważenia wniosek dot. obniżenia o 10% zamówionej mocy ciepła
 - Propozycja Dopłata do termomodernizacji budynku – remonty instalacji c.o. (15%)
 - Dyskusja na temat: Podniesienie stawek na Fundusz Remontowy

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Olga Ostaszewska



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Marek Włodarczyk



**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 opłat na budynki Grójecka 41 i Glogera 6:

- Centralne ogrzewanie

	<i>Glogera 6</i>	<i>Grójecka 41</i>	<i>Razem</i>
<i>rok 2019</i>	5 631,39 zł	13 404,09 zł	19 035,48 zł
<i>rok 2020</i>	3 935,86 zł	5 801,54 zł	9 737,40 zł
<i>rok 2021</i>	- 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

	<i>Glogera 6</i>	<i>Grójecka 41</i>	<i>Razem</i>
<i>rok 2019</i>	8 694,51 zł	- 1 946,45 zł	6 748,06 zł
<i>rok 2020</i>	5 866,31 zł	539,04 zł	6 405,35 zł
<i>rok 2021</i>	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

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

- Eksploatacja

	<i>Glogera 6</i>	<i>Grójecka 41</i>	<i>Razem</i>
<i>rok 2019</i>	- 1 723,28 zł	- 10 315,41 zł	- 12 038,69 zł
<i>rok 2020</i>	- 10 439,74 zł	- 29 709,32 zł	- 40 149,06 zł
<i>rok 2021</i>	- 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

	<i>Glogera 6</i>	<i>Grójecka 41</i>	<i>Razem</i>
<i>rok 2019</i>	- 5 005,12 zł	- 27 321,63 zł	- 32 326,75 zł
<i>rok 2020</i>	1 224,28 zł	3 192,32 zł	4 416,60 zł
<i>rok 2021</i>	- 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: $(79\ 395,64*82,90):100 = 65\ 818,99\ zł$
- Glogera 6: $(79\ 395,64*17,10):100 = 13\ 576,65\ zł$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W celu odzyskania należności Zarząd podejmował różne działania:

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

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

- z powództwa 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. Plandowski
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 protokolarnie 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) zredagować 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. Mondowski
EP

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

VI. Lustracja Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”.

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

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

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

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

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

VII. Ocena stanu Spółdzielni.

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

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

Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu w zakresie:

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

b. P. Kłodowski
EP

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

Justyna Sikora

Bogdan Plandowski

.....
sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ewa Pawlik

.....
członek Rady Nadzorczej

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

Warszawa, 23 maja 2023 r.

MP
Y
Olga

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

W związku ze złożonymi na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), wnioskami o wydzielenie odrębnej własności lokalu, Zarząd zlecił wykonanie inwentaryzacji obu budynków, uzyskał zaświadczenia o samodzielności lokali i 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 wnioskuje 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 ujednoczone 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 przyznaje 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	
		31.12.2021	31.12.2022
AKTYWA			
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, cel, 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, ceł, 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

Rozliczenia 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

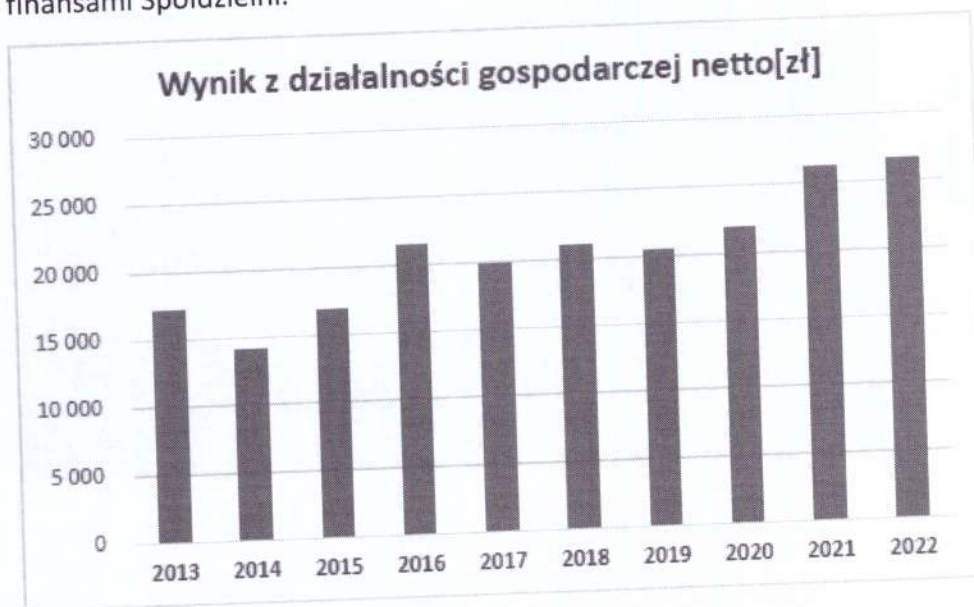
2022 r., dokonano korekty stawek naliczeń. W grudniu, w związku ze zmianą cen energii ciepłej dostarczanej przez Veolia Energia Warszawa S.A., Zarząd ustalił nowe stawki jednostkowe naliczeń na poczet kosztów energii ciepłej obowiązujące od 1 lutego 2023 r., oraz nowe stawki jednostkowe naliczeń na poczet 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 wyniosły łącznie 17 147,46 zł. W podziale na nieruchomości:

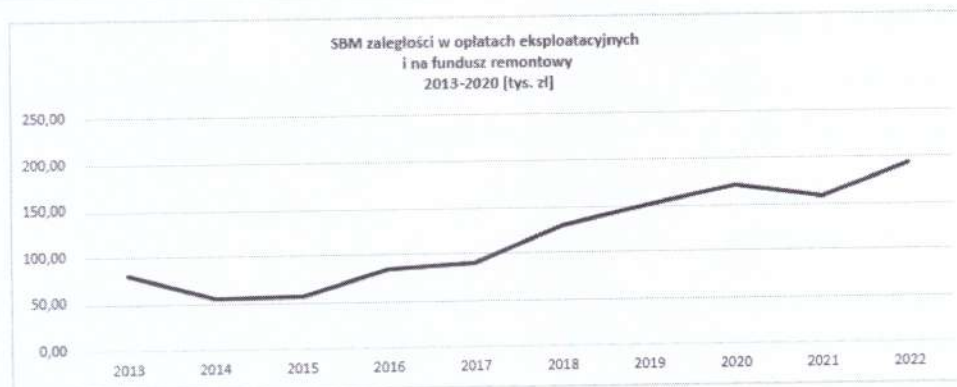
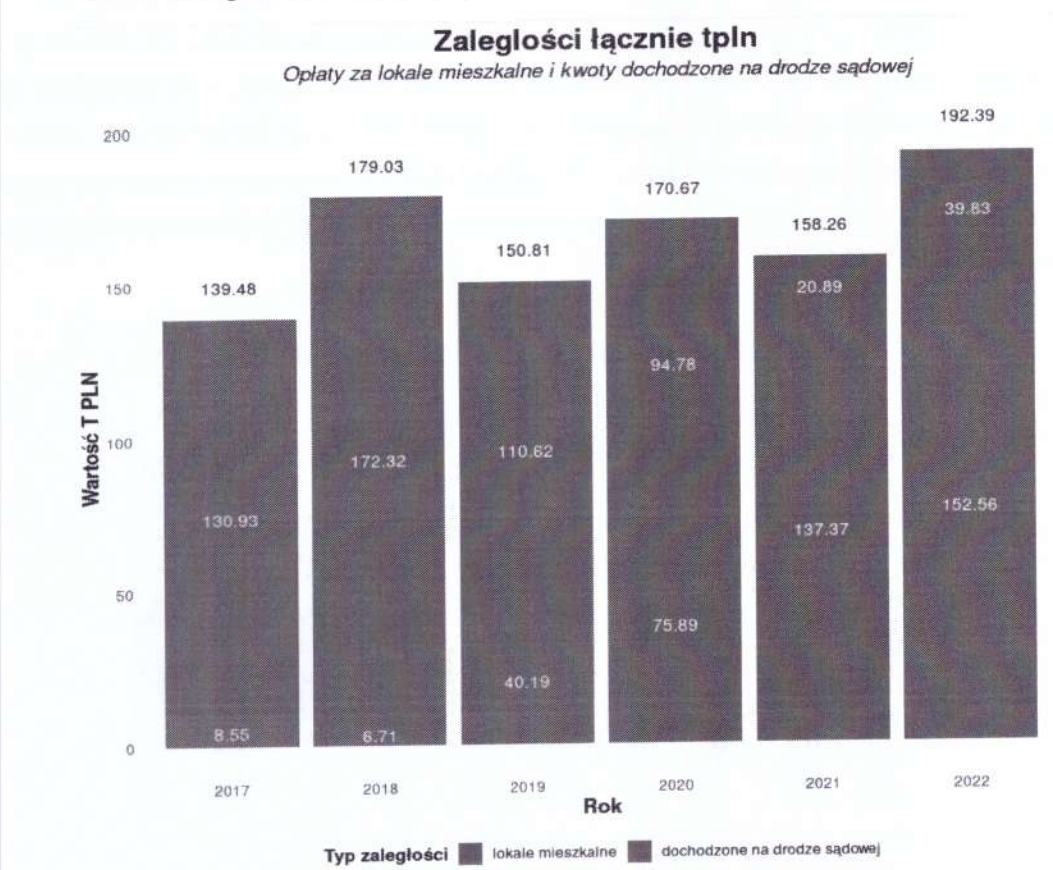
- Glogera 78 978,97 zł,
- Grójecka 113 406,36 zł

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

MP
[Signature]

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 spływanego 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 przybiciu 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 należności 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 zewnętrzni. 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

[REDAKTOWANE] Polbud Plus

W 2019 r. Spółdzielnia została pozwana przez [REDAKTOWANE] 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 [REDACTED]

Spółdzielnia w 2014 r. została pozwana przez [REDACTED] 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

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. spłaczany kredyt) i wymagania ustawowe (istniejące i zapowiadane).

7 Rozliczenie funduszu remontowego

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

	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:

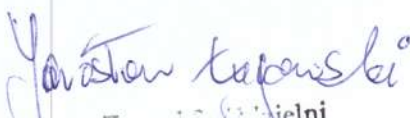
- Glogera: 42 968,00 zł,
- Grójecka: 82 728,00 zł.

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”


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


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


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



Uchwała nr WZ 6/2023 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 15 czerwca 2023 roku w sprawie:

udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Oldze Ostaszewskiej.

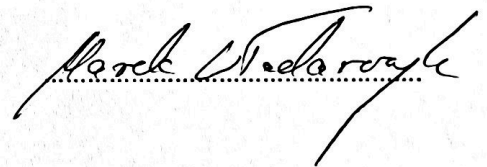
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Oldze Ostaszewskiej z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 10.06.2022 do 31.12.2022.

Uchwała stanowi załącznik nr 6 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 13 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 2 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 7/2023** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **15 czerwca 2023 roku** w sprawie:

udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Jarosławowi Ługowskiemu.

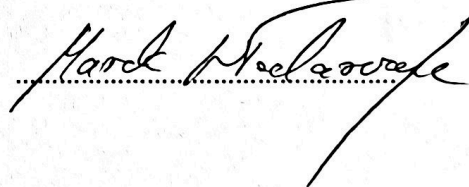
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Członkowi Zarządu Jarosławowi Ługowskiemu z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 10.06.2022 do 31.12.2022.

Uchwała stanowi załącznik nr ⁷... do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:¹³..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:⁰..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 8/2023** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **15 czerwca 2023** roku w sprawie:

powołania członka Zarządu

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

..... *Martha Włodarczyk*

Uchwała stanowi załącznik nr *8*... do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: *13*..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: *0*..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: *0*..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Martha Włodarczyk

Uchwała nr WZ 1/2023 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 15 czerwca 2023 r. w sprawie:

przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2022.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022, na które składa się:

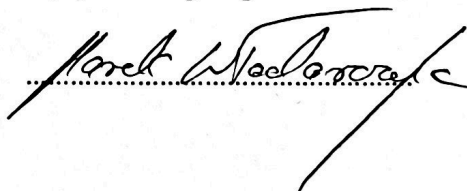
- 1) **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **8 264 623,94 zł** (słownie: osiem milionów dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia trzy złote 94/100).
- 2) **Rachunek Zysków i Strat** za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący: zysk netto będący nadwyżką bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **18 071,14 zł** (słownie: osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych 14/100).
- 3) **Informacja Dodatkowa** obejmująca wprowadzenie do sprawozdania za rok 2022 oraz objaśnienia i inne informacje sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Uchwała stanowi załącznik nr 1 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 15 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 2/2023** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 15 czerwca 2023 r. w sprawie:
zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2022.

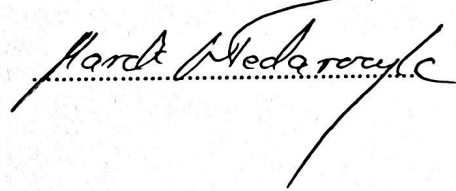
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie Zarządu za rok 2022.

Uchwała stanowi załącznik nr 2... do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 12..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 3..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 3/2023** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 15 czerwca 2023 r. w sprawie:
podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022.

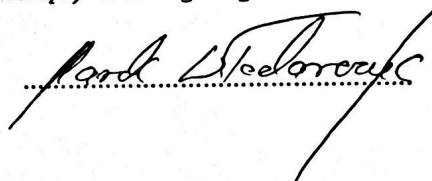
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 5) Statutu Spółdzielni, postanawia przeznaczyć nadwyżkę bilansową Spółdzielni za rok 2022 w wysokości 18 071,14 zł (słownie: osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych 14/100) na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Uchwała stanowi załącznik nr 3 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 15 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 4/2023** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **15 czerwca 2023 roku** w sprawie:

podziału wyniku z lat ubiegłych.

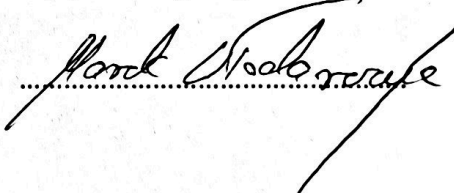
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 5) Statutu Spółdzielni, postanawia przeznaczyć niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 26 256,97 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 97/100) na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Uchwała stanowi załącznik nr 4 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 15 głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0 głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr WZ 5/2023 Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu 15 czerwca 2023 roku w sprawie:

udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Marcinowi Pawlikowi.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium prezesowi Zarządu Marcinowi Pawlikowi z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 10.06.2022 r. do 31.12.2022 r.

Uchwała stanowi załącznik nr 5 do oryginału protokołu.

W głosowaniu JAWNYM:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 14..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 0..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

