

Warszawa, 12 maja 2024 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano–Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie za okres od 15.06.2023 r. do 15.05.2024 r.

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

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

I. Rada Nadzorcza

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 33 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Od 15 czerwca 2023r. Rada działa w dotychczasowym następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Zdzisław Dobrowolski	Przewodniczący
Marek Czarkowski	Zastępca Przewodniczącego
Ewa Pawlik	Sekretarz

Rada Nadzorcza sprawuje funkcję kontrolno-nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie oceny finansów Spółdzielni oraz analizy niezbędnych działań podejmowanych przez Zarząd. Rada przeprowadziła badanie następujących dokumentów:

- Sprawozdanie Finansowe SB-M SKARBOWIEC za rok obrotowy 2023
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za rok 2023
- Protokół z lustracji pełnej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie za okres 01.01.2019 – 31.12.2021 wraz z Listem polustracyjnym z dnia 04.05.2023r. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z przeprowadzonej lustracji

Wynagrodzenie członków Zarządu

Na mocy Uchwały Rady Nadzorczej z dn. 30.06.2023 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni z tytułu pełnionych obowiązków i ich powołania, trzech członków Zarządu pobiera wynagrodzenie - od dnia 01.07.2023r. do dnia 31.05.2024r.

Rezygnacje członków Rady

Na przełomie kwietnia i maja 2024 trzech członków Rady Nadzorczej złożyło rezygnację z funkcji i członkostwa w Radzie, co powoduje konieczność powołania trzech nowych członków Rady przez Walne Zgromadzenie.

II. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023

Zarząd przekazał w dn. 28 marca 2024 Radzie Nadzorczej Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrotowy 2023. Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” z siedzibą w Warszawie oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Na podstawie § 33 pkt. 1.2.1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza przeprowadziła badanie Sprawozdania finansowego i polegało ono na weryfikacji kwot i informacji ujawnionych w Sprawozdaniu finansowym ze stanem faktycznym. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni dotyczące kredytu bankowego zaciągniętego w banku PKO BP, wynoszą łącznie dla dwóch budynków 660 120,94 zł, w tym:

- dla Grójeckiej 41 477 410,87 zł
- dla Glogera 6 182 710,07 zł

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

Oprocentowanie kredytu na koniec grudnia 2023 wynosiło 8,32% w skali roku.

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Na dzień bilansowy wyniki finansowe związane z zarządzaniem Spółdzielnią i należącymi do niej zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 wyniosły:

Media (ogrzewanie, woda i ścieki, śmieci): 10 770,59 zł

Eksploatacja (utrzymanie czystości, administracja): 36 787,03 zł

Razem: 47 557,62 zł

Wynik ten (*in plus*) wskazuje na znaczną poprawę w 2023 r. wyników finansowych w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi w stosunku do roku 2022, kiedy to wynik był ujemny.

Wynik działalności gospodarczej

W roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła dochód brutto w wysokości 37 461,92 zł oraz zysk netto wynoszący 10 877,08 zł. Wpływ na wynik netto miało dokonanie odpisu aktualizacyjnego należności od P.H.U. "Polbud-Plus".

Zadłużenie lokali

Na dzień 31.12.2023 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły łącznie 208 754,02 zł, w tym w podziale na nieruchomości:

- Glogera 138 221,04 zł
- Grójecka 70 532,98 zł

Na zadłużenie lokali w 2023 roku największy wpływ mają zaległości dwóch lokatorów, łącznie liczące 176 385,43 zł. Stanowią one ponad 90% całości zadłużenia.

Fundusz Remontowy

Wpływy w 2023 r.:

Glogera 6:	42 771,962 zł
Grójecka 41:	118 200,48 zł
Razem:	160 972,44 zł

Zadłużenie w 2023 /kredyt:

Glogera 6:	408 148 zł
Grójecka 41	1 041 852 zł
Razem:	1 450 000 zł

Pozostało do spłaty:

Glogera 6:	182 710,07 zł
Grójecka 41:	477 410, 87 zł
Razem:	660 120,94 zł

Koszty kredytu:

Glogera 6:	13 259,33 zł
Grójecka 41:	34 645,88 zł
Razem:	47 905,21 zł

Koszty odsetek:

Glogera 6:	17 364,93 zł
Grójecka 41:	45 373,59 zł
Razem:	62 738,52 zł

Zablokowane środki:

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

Środki dostępne na inwestycje::

Glogera 6:	45 145,88 zł
Grójecka 41:	456 649,68 zł
Razem:	501 795,56 zł

Wzrost stawek naliczeń na Fundusz Remontowy

W dniu 31 sierpnia 2023 r., po dokładnym przeglądzie aktualnych potrzeb oraz zobowiązań finansowych Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła decyzję (Uchwała nr 03/06/2023 RN) o wzroście stawek naliczeń na Fundusz Remontowy. Zmienione stawki, wynoszące 3,50 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w każdym z zarządzanych budynków, zostały wprowadzone od 01.01.2024r.

Podstawy decyzji:

- Znacząca część środków Funduszu Remontowego przeznaczona jest na obsługę kredytów remontowych zaciągniętych w 2012 roku na remont elewacji i dachów.
- Część środków Funduszu Remontowego pozostaje zablokowana, jako zabezpieczenie kredytowe.
- Budynki należące do Spółdzielni wymagają nieodzownych prac remontowych, w tym modernizacji tarasów, obróbek blacharskich dachów, kominów oraz balkonów.

- Wzrost kosztów - obserwowany wzrost cen materiałów budowlanych oraz usług remontowych wymusza adekwatne dostosowanie wysokości składek na Fundusz Remontowy.

III. Sprawozdanie Zarządu z działalności SBM „SKARBOWIEC” za rok 2023

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonego przez Zarząd i podpisanego „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” za rok 2023” przekazanego Radzie w dn.02.05.2024r.

W części finansowej Sprawozdanie przedstawia skrócony bilans Spółdzielni oraz m.in. podaje informacje o łącznej wartości (1 450 000 zł) zaciągniętych kredytów na remont elewacji dwóch budynków, w podziale na budynki przy ul. Grójecka 41 i Glogera 6 oraz o wartości łącznego kapitału pozostającego do spłaty (660 120,94 zł), w podziale na poszczególne budynki.

Przetawione wyniki działalności gospodarczej mają charakter stabilny. Charakter niestabilny miały natomiast zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy. Zaległości wynikają z faktu nieterminowego wnoszenia opłat miesięcznych przez Spółdzielców oraz rosnącej kwoty zadłużenia z uwagi na niewnoszenie opłat przez niektórych mieszkańców.

Windykacja

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

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

Postępowania sądowe

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

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

Eksmisja

Eksmisja i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Glogera 6 to kolejna sprawa ciągnąca się latami (od 2019). Obecnie trwa egzekucja komornicza. Wniosek o eksmisję sąd oddalił.

Przyjęcie w poczet członków spółdzielni

Jedna z osób zajmujących lokal w Spółdzielni o nieuregulowanym stanie prawnym, złożyła w czerwcu 2023 r. pozew o jej przyjęcie do Spółdzielni. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew. Termin posiedzenia sądu nie został jeszcze wyznaczony.

Egzekucje

Spółdzielca z lokalu przy ul. Glogera 6 od 2014 r. nie reguluje opłat. Jest największym dłużnikiem Spółdzielni - łączna kwota zobowiązań: 136 626,65 zł. Wobec tego dłużnika postępowania egzekucyjne prowadzą między innymi Urząd Skarbowy, (który ma pierwszeństwo przed Spółdzielnią), dwa banki (w tym jeden zabezpieczony na hipotecę przed hipotekami Spółdzielni) dwie inne osoby, w tym jedna egzekwuje alimenty z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami.

Efektywność energetyczna

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, Zarząd SBM SKARBOWIEC „podjął decyzję” o zleceniu wykonania świadectw energetycznych dla obydwu zarządzanych budynków, ale Rada Nadzorcza nie otrzymała informacji o dalszych krokach podjętych przez Zarząd w tym temacie.

Projekt Uchwały dotyczący Odrębnej Własności

W lipcu 2023 roku, działając zgodnie z art. 42 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "SKARBOWIEC" opracował i przedstawił do wiadomości mieszkańców projekt uchwały określającej zasady wydzielenia odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się przy ulicy Grójeckiej 41 w Warszawie. Członkowie Spółdzielni oraz zainteresowane strony mieli możliwość zapoznania się z projektem oraz składanie uwag w okresie od 16 do 30 sierpnia 2023 roku. Otrzymane opinie skłoniły Zarząd do prac nad nowym projektem Uchwały. Należy zwrócić uwagę, że projekt dotyczył wyłącznie budynku przy ul. Grójeckiej 41 i pomijał budynek przy ul. Glogera 6.

Wywóz śmieci z budynku Glogera 6

W październiku 2023 r., z uwagi na zbliżający się termin zakończenia obowiązywania umowy na wywóz śmieci (31 grudnia 2023r.), Zarząd zorganizował spotkanie w celu przedyskutowania warunków jej przedłużenia z sąsiednią Spółdzielnią Bandera, która umożliwia wywóz odpadów przez swój teren i bramę. Spółdzielnia Bandera, po wstępnych ustaleniach w grudniu 2023 roku, zobowiązała się przedstawić swoją wersję umowy. Niemniej jednak, do tego nie doszło, a zamiast tego, zaproponowano, aby Zarząd SBM Skarbowiec przygotował projekt nowej umowy, opierając się na poprzedniej oraz ustaleniach ze spotkania. W odpowiedzi na tę sugestię, Zarząd na początku roku 2024 przedstawił swoją propozycję umowy, mając nadzieję na szybkie sfinalizowanie porozumienia. Propozycja została wysłana do Spółdzielni Bandera, a aktualnie Zarząd oczekuje na jej akceptację lub ewentualne uwagi, by móc kontynuować sprawne zarządzanie wywozem śmieci dla mieszkańców ul. Glogera 6. Konsekwencje braku umowy i zgody na wywóz śmieci przez bramę podwórza Spółdzielni Bandera spowoduje konieczność zamiany kontenerów na mniejsze pojemniki i przeciągania ich przez klatkę.

Inwentaryzacja kaloryferów

Celem tego działania było dokładne zdiagnozowanie oraz rozwiązanie problemów związanych z brakiem możliwości regulacji, zaworów, co powoduje przegrzewanie mieszkań. Wstępne wyniki inwentaryzacji wykazały, że w ponad 30 lokalach mieszkalnych są kaloryfery, w których nie działa regulacja temperatury lub brak jest zaworów do regulacji. W grę wchodzi oszczędność w zakresie zużycia energii cieplnej i - co za tym idzie - niższe koszty ogrzewania budynków.

IV. Plan Gospodarczo-Finansowy

Plan Gospodarczo-Finansowy jest podstawą do szacowania opłat na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, planowania i wykonywania przeglądów technicznych oraz planowania prac remontowych. Przyjęto założenie o konieczności akumulacji środków na Funduszu Remontowym (stąd też decyzja Rady Nadzorczej z sierpnia 2023 r. o podwyższeniu stawki opłaty na Fundusz Remontowy) i dostosowania planów remontu do sytuacji finansowej Spółdzielni. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Przegląd 5-letni

Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane spółdzielnia przeprowadziła w listopadzie 2023 przeglądy pięcioletni budynków przy Grójeckiej 41 i Glogera 6. Podczas przeglądu zidentyfikowano elementy wymagające pilnych działań naprawczych lub remontowych.

- Glogera 6 i Grójecka 41 - loggie, balkony i tarasy: Stan dostateczny. Zawilgocenia, odparzenia, wycieki oraz korozja spod obróbek wymagają planowania remontu wadliwych balkonów.
- Glogera 6 - Kominy: Stan zadowolający. Spadające nasady turbowentów i widoczne spękania tynków wymagają ocieplenia i odnowienia kominów, a luźne fragmenty tynków należy skuwać na bieżąco.
- Grójecka 41- Pokrycie i poszycie dachu: Stan zadowolający. Zgłoszenia od mieszkańców o nieszczelnościach wymagają zlokalizowania miejsc przecieków i uszczelnienia z oznaczeniem stopnia pilności.

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

Walne Zgromadzenie zobowiązane jest zgodnie z ustawą o Prawie Spółdzielczym (art, 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze) do podjęcia uchwały w sprawie wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji za lata 2019-2021.

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

1. Organizacja Spółdzielni
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
6. Gospodarka finansowa

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Zgodnie z par.33 pkt 1.7 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza złożyła Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 15.06.2023 r., sprawozdanie zawierające wyniki lustracji.

Wnioski polustracyjne

Zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni, wysokość opłat za używanie lokali powinna wynikać z kosztów ujętych w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym na każdy rok obrachunkowy przez Radę Nadzorczą na podstawie danych przekazanych przez Zarząd. Z ustaleń lustracji wynika, że Rada Nadzorcza nie uchwałała w kontrolowanym okresie planów finansowo-gospodarczych.

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

1. Przestrzegać obowiązku określonego w ustawie Prawo spółdzielcze, tj.:
 - a) art 38 § 1 pkt. 3 - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji,
 - b) art. 93 § 1b - corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

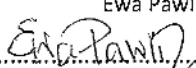
VI. Ocena stanu Spółdzielni

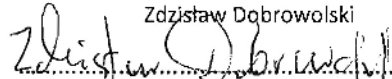
W ocenie Rady niezbędne są działania w zakresie:

- Przygotowanie przez Zarząd danych umożliwiających uchwalenie planu gospodarczo-finansowego;
- Opracowania szczegółowego planu remontów uwzględniającego priorytet prac niezbędnych i opartego na możliwości ich realizacji w oparciu o realne środki finansowe, którymi dysponuje Spółdzielnia na rachunku Funduszu Remontowego.

Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni w zakresie aktualizacji opłat, prowadzenia spraw sądowych i windykacji. Rada uznaje Sprawozdanie finansowe za rok 2023 oraz Sprawozdania Zarządu z Działalności Spółdzielni za rok 2023 za oddające stan faktyczny Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Skarbowiec”.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 maja 2024 r.

Ewa Pawlik

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisław Dąbrowski

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej