

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa
zarzad@skarbowiec.waw.pl

KRS: 0000410983

Warszawa, 6 czerwca 2019 r.

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbytego w dniu 06.06.2019 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” odbyło się w dniu 06.06.2019 r. w siedzibie Klubu Lekarza Warszawskiego Towarzystwa Lekarskiego przy ul. Raszyńskiej 54 Warszawie.

W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 26 osób – Członków SBM „SKARBOWIEC”, zgodnie z załączoną listą – **ZAŁĄCZNIK NR 1.**

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyli też przedstawiciele firmy Patron: Bożena Dominiak, Monika Bartoszewicz i Katarzyna Zalewska.

Do protokołu Walnego Zgromadzenia zostało dołączonych 9 pełnomocnictw do głosowania w imieniu członka Spółdzielni – **ZAŁĄCZNIK NR 2.**

Proponowany porządek Walnego Zgromadzenia zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15 maja 2019 r.:

1. Otwarcie Walnego Zebrania przez Zarząd, wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad,
4. Wybór Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej,
5. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
6. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBM Skarbowiec,
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i Sprawozdania Finansowego za rok 2018,
8. Podjęcie następujących uchwał:
 - 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2018,
 - 2) Przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2018,
 - 3) Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018,
 - 4) Uchwała w sprawie przeznaczenia zysku bilansowego z poprzednich lat,
 - 5) Przyjęcie absolutorium dla prezesa Zarządu: Maciej Czyńskiego,
 - 6) Przyjęcie absolutorium dla wiceprezesa: Tomasza Gillera,
 - 7) Przyjęcie absolutorium dla członka Zarządu: Roberta Krupy
9. Wolne wnioski.



Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

zarzad@skarbowiec.waw.pl

Przebieg Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Przewodniczącego WZ: zgłoszono kandydaturę pani Justyny Sikory. W głosowaniu jawnym pani Justyna została wybrana na Przewodniczącą WZ stosunkiem głosów: za – 25, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.
Wybór sekretarza WZ: zgłoszono panią Olę Ostaszewską. W głosowaniu jawnym wybrano Sekretarza WZ panią Ostaszewską stosunkiem głosów: za – 25 głosów, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.
3. Odczytano proponowany porządek obrad i przyjęto porządek obrad.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej WZ: zgłoszono panią Bożenę Dominiak. W głosowaniu jawnym pani Bożena Dominiak została wybrana na przewodniczącą Komisji Skrutacyjnej WZ: za – 25 głosów, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.

Zgłoszono panią Monikę Bartoszewicz na członka Komisji Skrutacyjnej WZ. W głosowaniu jawnym pani Monika Bartoszewicz została wybrana na członka Komisji Skrutacyjnej WZ: za – 25 głosów, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.

5. Stwierdzono, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane poprawnie – dotrzymano terminu doręczenia zawiadomień oraz udostępniono niezbędne dokumenty.
6. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBM Skarbowiec.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i Sprawozdania Finansowego za rok 2018.
8. Podjęcie uchwały w sprawach:
 - a. Przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018,
 - b. Przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2018,
 - c. Podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018,
 - d. Przeznaczenia zysku bilansowego Spółdzielni z lat ubiegłych,
 - e. Udzielenia absolutorium prezesowi zarządu p. Maciejowi Czyńskiemu,
 - f. Udzielenia absolutorium wiceprezesowi zarządu p. Tomaszowi Gillerowi,
 - g. Udzielenia absolutorium członkowi zarządu p. Robertowi Krupie.

Protokoły głosowań stanowią kolejne załączniki do sprawozdania.

9. Wolne wnioski

- Stworzenie i przedstawienie Planu Gospodarczo-Finansowego 2019 do 30.09.2019 r.
- Ustalenie priorytetów i podejmowanie działań według ustalonego planu
- Ustalenie planu naprawy instalacji wentylacyjno-spalinowej (koszty, wybór firmy, itp.)

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

KRS: 0000410983 | REGON: 000490547 | NIP: 5250007046

Konto: 65 1020 1156 0000 7602 0006 3933

Zarząd: Maciej Czyński (604 632 524), Tomasz Giller (509 849 908), Robert Krupa (600 327 221)

zarzad@skarbowiec.waw.pl

strona 2 z 3

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Skarbowiec”

ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

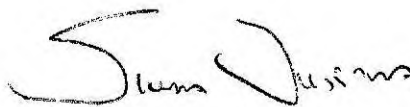
zarzad@skarbowiec.waw.pl

- Ustalenie planu naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej (koszty, wybór firmy, itp.)
- Likwidacja instalacji gazowej
- Informowanie mieszkańców przez Zarząd o podejmowanych działaniach, planach – kwartalnie
- Zapisanie się przez mieszkańców na mailing poprzez stronę spółdzielni, dzięki czemu mieszkańcy będą mogli otrzymywać informacje na temat bieżących działań podejmowanych przez Zarząd
- Regularne spotkania mieszkańców z Zarządem
- Kamery na kłatkach – ustosunkowanie się Zarządu do tej kwestii gdyż zdarzają się kradzieże.



Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Olga Ostaszewska



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Justyna Sikora

Warszawa, 6 czerwca 2019 r.



**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie
za okres od 14.06.2018 r. do 04.06.2019 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 roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Rok 2018 był pierwszym rokiem kadencji Rady Nadzorczej, wybranej na walnym zgromadzeniu 14 czerwca 2018 roku. 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; |

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 14 czerwca 2018 r. do 06 czerwca 2019 r. Rada odbyła następujące posiedzenia: 28 czerwca 2018, 23 października 2018, 15 stycznia 2019, 30 maja 2019 i 05 czerwca 2019. Ponadto w okresach pomiędzy posiedzeniami Rada prowadziła prace nad analizą dokumentów przeglądów corocznych i pięcioletnich. W końcowym okresie Rada skupiła się na ocenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018 oraz sprawozdania Zarządu.

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

- 1. Przekazanie obsługi administracyjnej i księgowej firmie zewnętrznej.
- 2. Problematykę rozliczeń z mieszkańcami za media oraz eksploatację.
- 3. Przeglądy coroczne i przegląd pięcioletni
- 4. Postępowania sądowe

5. Rozliczenie niedoborów GZM

W omawianym okresie sprawozdawczym od 14 czerwca 2018 r. do 05 czerwca 2019 r. Rada podjęła ogółem 2 uchwały o charakterze organizacyjnym.

II. Wynik badania sprawozdania finansowego za rok 2018.

W dniu 20 kwietnia 2019 roku Zarząd przekazał Przewodniczącemu Rady Nadzorczej egzemplarz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2018. 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 31.12.2018 r., wynoszą łącznie dla dwóch budynków 923 511,30 zł, w tym

- dla Grójeckiej 41 667 899,34 zł
- dla Glogera 6 255 611,96 zł

Spłata kredytu na remont budynków rozliczana jest z Funduszu Remontowego

2. W roku 2018 Spółdzielnia odnotowała nadwyżkę w Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wynoszącą łącznie dla dwóch budynków 79 954,55 zł, w tym:

• dla Grójeckiej 41	- Centralne ogrzewanie :	29 057,62 zł
	- Zimna woda i ścieki	- 5 649,18 zł
	- Wywóz nieczystości	106,00 zł
	- Eksploatacja	28 274,80 zł
	- Przychody/koszty finansowo-operacyjne	2 596,51 zł
	RAZEM	54 385,75 zł
• dla Glogera 6	- Centralne ogrzewanie :	13 056,39 zł
	- Zimna woda i ścieki	9 237,77 zł
	- Wywóz nieczystości	963,00 zł
	- Eksploatacja	1 551,42 zł
	- Przychody/koszty finansowo-operacyjne	760,22 zł
	RAZEM	25 568,80 zł

3. W roku 2018 Zarząd dokonał rozliczenia opłat eksploatacyjnych, w obrębie Gospodarki Zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni za lata obrachunkowe 2015, 2016 i 2017 rok. Rozliczenie polegało na obliczeniu różnicy pomiędzy naliczeniami a faktycznie poniesionymi kosztami usług, dostaw mediów i eksploatacji nieruchomości. Skumulowana wartość nadpłat/niedoborów z tytułu GZM za lata 2009 – 2017 wynosiła:

- dla Grójeckiej 41 - 149 338,05 zł
- dla Glogera 6 7 124,22 zł

Szan. B. Hordowski

Do rozliczenia pozostała kwota :

• dla Grójeckiej 41	
- Centralne ogrzewanie	- 42 059,17 zł
- Zimna woda i ścieki	- 23 991,93 zł
- Wywóz nieczystości	- 6 969,16 zł
- Eksploatacja	836,62 zł
RAZEM	- 72 183,64 zł
• dla Glogera 6	
- Centralne ogrzewanie	- 13 657,08 zł
- Zimna woda i ścieki	- 2 643,81 zł
- Wywóz nieczystości	- 492,34 zł
- Eksploatacja	1 904,53 zł
RAZEM	- 14 888,70 zł

Na podstawie powyższej analizy można stwierdzić, że:

1. Nie dokonano rozliczenia nadwyżki z tytułu opłat eksploatacyjnych za rok 2018 i nie dokonano korekty wysokości zaliczek miesięcznych (opłat). Wysokość zaliczek miesięcznych (opłat) powinna być przez Spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby ich wysokość i struktura odpowiadały w największym przybliżeniu kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię. Jeżeli między tymi wielkościami (suma zaliczek – koszty) powstanie różnica, powinna ona być skorygowana przez Spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych. Korekta taka powinna nastąpić niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale przy obsłudze księgowości przez firmę Patron posiadającą wykwalifikowanych księgowych posługujących się specjalistycznym oprogramowaniem komputerowym, może być dokonywana np.: co pół roku. Częstsza zmiana wysokości opłat może wprowadzić zamieszanie, bo w efekcie mieszkańcy nie będą wiedzieć, ile na bieżąco powinni płacić i rzeczywiste wpłaty wpłacane do Spółdzielni mogą nie pokrywać się z naliczanymi opłatami.
2. 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 ze względu na brak metodyki dokonania rozliczeń. Analizując dostępne materiały i sprawozdania finansowe za lata 2015, 2016 i 2017 możemy stwierdzić, że niedobory/nadwyżki w GZM w poszczególnych latach wynosiły ok.:

• dla Grójeckiej 41	
- rok 2015:	17 110,97 zł
- rok 2016	- 32 474,21 zł
- rok 2017	6 234,09 zł
RAZEM	- 9 129,15 zł
• dla Glogera 6	
- rok 2015:	23 892,50 zł
- rok 2016	5 721,95 zł
- rok 2017	13 650,26 zł
RAZEM	43 264,71 zł

Jeżeli rząd wielkości powyższych wartości będzie miał potwierdzenie w dokumentach księgowych to pozostanie nierozliczony skumulowany niedobór opłat eksploatacyjnych za lata 2009 – 2014, wynoszący łącznie dla dwóch budynków ok. 176.349,39 zł.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę na ujęcie wartości gruntu w funduszu zasobowym, który jest niepodzielny. W opinii Rady wartość gruntu należy przeksięgować do funduszu podstawowego mając na uwadze przysługujące spółdzielcom prawo do wyodrębnienia własności lokali wraz z przypadającym im udziałem w gruncie.

III. Wynik badania sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2018.

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2) lit. a) ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonego przez Zarząd „Sprawozdania Zarządu za rok 2018”.

W dniu 22 maja 2019 roku Zarząd przekazał Radzie Nadzorczej drogą elektroniczną sprawozdanie Zarządu z działalności SBM „SKARBOWIEC” za rok 2018.

W części finansowej 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 mają natomiast zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, których łączna wielkość wzrosła z ok. 90 tys. do ok. 130 tys. Podano informacje o podejmowanych działaniach windykacyjnych, jednakże zaniepokojenie budzi rosnący poziom zaległych należności od mieszkańców i słabo postępująca windykacja (np. egzekucje komornicze rządzą się swoimi prawami oraz tempem).

Zarząd wykonał w roku 2018 przeglądy budynków Grójecka 41 i Glogera 6 w zakresie:

- instalacji gazowej
- przewodów wentylacyjnych i spalinowych
- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego
- instalacji sanitarnej
- instalacji elektrycznej

Na podstawie analizy protokołów z w/w przeglądów Rada stwierdziła, że:

- osoby dokonujące kontroli nie miały dostępu do wszystkich pomieszczeń, w piwnicy, w których są instalacje
- osoby dokonujące kontroli nie miały dostępu do znacznej części lokali mieszkalnych, w których znajdowały się instalacje podlegające sprawdzeniu. Mogło to np. wynikać z mało widocznej informacji dotyczącej terminu kontroli bądź krótkiego terminu od pojawienia się informacji do czasu kontroli
- osoba dokonująca kontroli instalacji sanitarnej część opinii oparła na informacji od gospodarza domu a nie na oględzinach własnych. Ponadto nie dokonała sprawdzenia stanu instalacji kanalizacyjnej znajdującej się w piwnicy „pod posadzką” ze względu na braki możliwości technicznych.
- Opis istniejącej instalacji elektrycznej części wspólnej w budynku przy ulicy Grójeckiej 41 zawiera liczne błędy i nieścisłości. Zapisy ze sprawdzenia instalacji elektrycznej w lokalach znajdujących się w budynkach przy ulicy Grójeckiej 41 i Glogera 6 są niestaranne i budzą wątpliwości w części dotyczącej sprawdzenia łączników różnicowo-prądowych i rezystancji izolacji instalacji
- Sprawozdanie z oceny przewodów wentylacyjnych i spalinowych nie zawiera wykazu dokumentów w oparciu, o które dokonano oceny a także brak jest możliwości skonfrontowania podanych wartości z wartościami referencyjnymi. Mając na uwadze, że nie we wszystkich lokalach

Szanowny B. Honorowny

dokonano sprawdzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych ocena kosztów remontu tych przewodów może być trudna. Szacowana przez Zarząd wycen tego remontu na sumę ok. 100 000 zł może być za niska. Jednakże na podstawie raportu z kontroli można stwierdzić, że remont instalacji wentylacyjnej i spalinowej jest sprawą priorytetową.

- Sprawozdanie z oceny instalacji gazowej jest lakoniczne i brak jest podstaw do stwierdzenia, że sprawdzenie instalacji dokonano rzetelnie.

Rada stwierdza, że brak rozliczania zaległości w GZM na bieżąco i rosnące zaległości w opłatach na kwotę ponad 130 tys. zł., utrudniają poważnie bieżącą działalność Spółdzielni i planowanie remontów.

Zarząd nie przedstawił planu gospodarczo-finansowego, który 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.

Rzetelność sprawozdania z działalności Zarządu nie budzi zastrzeżeń wykraczających poza sformułowane już zastrzeżenia do sprawozdania finansowego.

IV. Ocena stanu Spółdzielni.

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

- Uregulowania spraw finansowych obejmujących:
 - Rozliczenia nadwyżki z tytułu opłat eksploatacyjnych za rok 2018, która to do czasu powstania sprawozdania nie została rozliczona.
 - Wzmoczenia działań dotyczących egzekwowania należności Spółdzielców wobec Spółdzielni.
 - Przygotowanie planów gospodarczo-finansowych, odrębnie na każdą nieruchomość, obejmującego aktualizację kalkulacji opłat dostosowującą ich wysokość do planowanych kosztów, uwzględniającą zmiany w pomiarze wielkości lokali oraz planowane koszty 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.

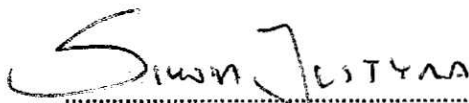
Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu w zakresie:

- weryfikacji tytułów prawnych do zamieszkiwanych lokali:
 - wykreślono z rejestru członków 2 osoby
 - wpisano do rejestru członków 12 osób.
- działania zmierzającego do odzyskania lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego
- działań w celu odzyskania należności od dłużników Spółdzielni

Ponadto należy wziąć pod uwagę, że na uzyskany wynik za rok 2018 w pozycji eksploatacja poważny wpływ miała praca Zarządu „pro bono”.

W dniu 20 lutego 2019 Zarząd SBM Skarbowiec zwrócił się do Rady z wnioskiem o zatwierdzenie zmian organizacyjnych w strukturze Spółdzielni polegających na powołaniu Inspektora Ochrony Danych Osobowych w osobie pana Tomasza Gillera, pełniącego funkcję wiceprezesa Zarządu. Do dnia 5 czerwca 2019 r. Rada nie rozpatrzyła wniosku.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 05 czerwca 2019 r. uchwałą - w głosowaniu jawnym.


.....
sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
ZA ROK 2018**

Warszawa 18.05.2019 r.

Spis treści

1	Wstęp	3
1.1	Dane Spółdzielni:	3
1.2	Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”	3
1.3	Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym:	3
2	Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni	4
2.1	Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności	4
2.2	Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni	4
2.3	Kluczowe zasoby Spółdzielni	4
2.3.1	Budynki i grunty	4
2.3.2	Zasoby mieszkaniowe	5
2.3.3	Lokale biurowe i użytkowe	6
2.3.4	Zasoby kadrowe	6
3	Sprawy organizacyjne	7
4	Wyniki działalności i sytuacja finansowa	7
4.1	Majątek trwały	7
4.2	Wyniki finansowe	7
4.3	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)	9
4.4	Wynik działalności gospodarczej	11
4.5	Wskaźniki zadłużenia lokali	11
4.6	Windykacja	14
5	Postępowania sądowe	14
6	Zmiany w otoczeniu prawnym	15
7	Realizacja planu remontów i konserwacji	15
8	Najbliższe prace Zarządu	16

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” realizując obowiązek wynikający z zapisów § 42 Statutu przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2017 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31.12.2018 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 31.12.2018 Spółdzielnia liczyła 61 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 2018 Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący: Grzegorz Płoszajski (do 14.06.2018),
- Przewodniczący: Bogdan Plandowski (od 14.06.2018),
- Zastępca Przewodniczącego: Piotr Mlastek (do 14.06.2018),
- Sekretarz: Justyna Sikora,
- Członek Rady: Ewa Pawlik (od 14.06.2018),
- Członek Rady: Bogdan Plandowski (do 14.06.2018),
- Członek Rady: Marcin Pawlik.

Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art. 48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu. W roku 2018 Zarząd działał w składzie:

- Prezes: Maciej Czyński,
- Wiceprezes: Tomasz Giller,
- Członek Zarządu: Robert Krupa.

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.

Zarząd uzyskał 19.09.2017 od PKO BP, jako następcy Banku Inwestycyjnego, zgodę na wykreślenie z ksiąg wieczystych obu nieruchomości hipotek zabezpieczających wygasłą należność i zamierza złożyć odpowiednie wnioski do Sądu Rejonowego.

Strukturę powierzchni w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni przedstawia tabela poniżej. Dane dotyczące powierzchni zostały skorygowane w stosunku do zeszłorocznych na podstawie inwentaryzacji geodezyjnej wykonanej w roku 2018.

Opis pomieszczeń:	Grójecka 41	Glogera 6	łącznie
	pow. użyt. [m ²]	pow. użyt. [m ²]	pow. użyt. [m ²]
- lokale mieszkalne i biurowe	3 939,97	1 502,38	5 442,35
- lokale handlowo-usługowe	165,90	80,36	246,26
- komórki lokatorskie, strychy, pomieszczenia administracyjne i techniczne	789,79	328,04	1 117,83
- powierzchnie komunikacyjne	372,87	167,21	540,08
razem:	5 268,53	2 077,99	7 346,52

2.3.2 Zasoby mieszkaniowe

W obu budynkach 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. Inwentaryzacja została ukończona w czerwcu 2018, a jej wynik Zarząd przyjął uchwałą nr 22/2018. Inwentaryzacja stanowi podstawę do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz założenia jego kartoteki.

W związku ze spodziewanym wyodrębnieniem własności poszczególnych lokali, Zarząd zamówił i odebrał opinię prawną wraz z opracowaniem procedur towarzyszących zmianom własnościowym. Warunkiem przystąpienia do przekształceń własnościowych jest uporządkowanie statusu piwnic (przydzielenie samodzielnym lokalom pojedynczej komórki, restytucja komórek i przestrzeni zajętych samowolnie).

Na podstawie inwentaryzacji dokonano korekty w deklaracji podatku od nieruchomości, które objęły lokale mieszkalne, biurowe oraz użytkowe.

Inwentaryzacja została również przyjęta jako podstawa do rozliczenia opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego zgodnie z par. 17 ust. 1 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali SBM SKARBOWIEC z 11.12.2017 (od 01.01.2019).

Inwentaryzacja zostanie także wykorzystana do dalszych prac przy planowaniu np. remontów obu budynków, inwentaryzacji instalacji itp.

Zarząd wszczął działania w celu zakończenia bezumownego korzystania z lokalu służbowego przy ul. Glogera 6. Odkonano spotkanie z osobami zajmującymi lokal, na którym

ustalono stanowiska stron. Zarząd złożył pozew do sądu o stwierdzenie bezumownego korzystania z lokalu i eksmisję.

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	2
- Kancelaria Adwokacka na Glogera 6	(1)
- Kancelaria Komornicza na Grójeckiej 41	(1)
Lokale użytkowe	4
- w tym na Glogera 6	(2)
- w tym na Grójeckiej 41	(2)
razem:	6

Według stanu na 31.12.2018 r. wszystkie lokale są wynajęte.

2.3.4 Zasoby kadrowe

Według stanu na koniec roku 2018, Spółdzielnia zatrudnia jedną osobę:

- gospodarza domu na umowę-zlecenie.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali:

- mec. Piotr Jaworski,
- mec. Zbigniew Korsak.

3 Sprawy organizacyjne

Zarząd spotykał się w 2018 na roboczych zebraniach raz w tygodniu.

Wobec potrzeby podniesienia poziomu obsługi mieszkańców i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, Zarząd rozwiązał umowę z poprzednią księgową, p. Teresą Konwerską i podpisał w dniu 13.08.2018 umowę o prowadzenie administracji i księgowości z FZN Patron (na podstawie uchwały nr 21/2018). Dzięki współpracy z firmą Patron wprowadzono m.in. elektroniczny system informacji o stanie rozliczeń na bazie serwisu internetowego „Mieszczanin”.

Zgodnie z art. 91 par. 1 Ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd planuje w roku 2019 (lipiec-sierpień) poddać Spółdzielnię lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania w latach 2012-2018. Zgodnie z przytoczonym artykułem badanie takie powinno nastąpić co najmniej raz na 3 lata, a ostatnią lustrację wykonano w 2012 roku.

Zarząd kontynuuje prace mające na celu uporządkowanie dokumentacji formalnej i technicznej budynków Spółdzielni. Ze względu na ilość materiału spodziewamy się że będą one trwały także przez dalszą część roku 2019 i 2020.

Zarząd prowadzi stronę internetową Spółdzielni pod adresem:

<https://skarbowiec.waw.pl>

4 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

4.1 Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosi 7 776 625 zł, w tym:

- budynki: 1 694 379 zł,
- grunty: 6 082 246 zł.

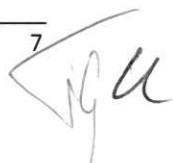
4.2 Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono skrócony bilans (aktywa i pasywa) Spółdzielni za rok 2018.

W zobowiązaniach długoterminowych ujęte są 2 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:

- Glogera 6: 408 148 zł,
- Grójecka 41: 1 041 852 zł.

Oprocentowanie kredytu wynosi 4,14% w skali roku. Zabezpieczeniem obu kredytów jest blokada rachunku Spółdzielni w wysokości 130 000 zł łącznie (po 65 000 zł dla każdej

Am 

z nieruchomości). Kapitał do spłaty wynosił na koniec roku 2018 r. 923 511,30 zł z czego w podziale na budynki przypada:

- Glogera 6: 255 611,96 zł
- Grójecka 41: 667 899,34 zł

AKTYWA			
Wyszczególnienie		31.12.2017	31.12.2018
A.	AKTYWA TRWAŁE	8 749 399,45	8 700 136,30
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7 776 625,00	7 776 625,00
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	7 776 625,00	7 776 625,00
	a) grunty	6 082 246,00	6 082 246,00
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 694 379,00	1 694 379,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	972 774,45	923 511,30
	3) Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	972 774,45	923 511,30
B.	AKTYWA OBROTOWE	541 641,52	611 494,77
I.	Zapasy	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	141 648,04	219 920,17
	2. Należności od pozostałych jednostek	141 648,04	219 920,17
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	130 928,13	172 318,65
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe		36 960,54
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	130 928,13	0,00
	- do 12 miesięcy	130 928,13	-
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	0,00	2 757,60
	f) inne	2 173,33	1 174,90
	g) dochodzone na drodze sądowej	8 546,58	6 708,48
III.	Inwestycje krótkoterminowe	210 278,80	304 332,38
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	210 278,80	304 332,38
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	210 278,80	304 332,38
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	189 714,68	87 242,22
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości- dotycząca GZM	189 714,68	87 072,34
	3. Pozostałe	0,00	169,88
C.	Należne wpłaty na fundusz własny	0,00	0,00
D.	Udziały akcje własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM:		9 291 040,97	9 311 631,07

PASywa			
Wyszczególnienie		31.12.2017	31.12.2018
A.	FUNDUSZE WŁASNE	7 892 757,37	7 913 837,64
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	1 694 379,00	1 694 379,00
I.1.	Fundusz udziałowy	1 694 379,00	1 694 379,00
A.II.	Fundusz zasobowy	6 140 063,00	6 140 063,00
A.IV.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	38 440,01	58 315,37
A.V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	19 875,36	21 080,27
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 398 283,60	1 397 793,43
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	972 774,45	923 511,30
	2. Wobec pozostałych jednostek	972 774,45 zł	923 511,30
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	378 007,80	394 327,58
	2. Wobec pozostałych jednostek	58 315,48	41 315,31
	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	53 382,48	33 873,96
	- do 12 miesięcy	53 382,48	33 873,96
	h) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 433,00	4 005,58
	i) z tytułu wynagrodzeń	-	935,77
	k) inne	2 500,00	2 500,00
	3. Fundusze specjalne	319 692,32	353 012,27
	a) fundusz remontowy	319 692,32	353 012,27
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	47 501,35	79 954,55
	2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	47 501,35	79 954,55
PASywa RAZEM:		9 291 040,97	9 311 631,07

4.3 Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

W roku 2018 Zarząd dokonał rozliczenia wyniku GZM za lata 2015-2017 i poinformował Spółdzielców o wysokości nadpłaty lub niedoboru przypadających na poszczególne lokale. W ten sposób poprawiono (zmniejszono) skumulowany wynik GZM z -149 213,83 zł do poziomu -87 072,34 zł.

Nierozliczony stan nadpłat i niedoborów za lata 2009-2014 wskazuje wynik -87 072,34 zł, a w podziale na nieruchomości:

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

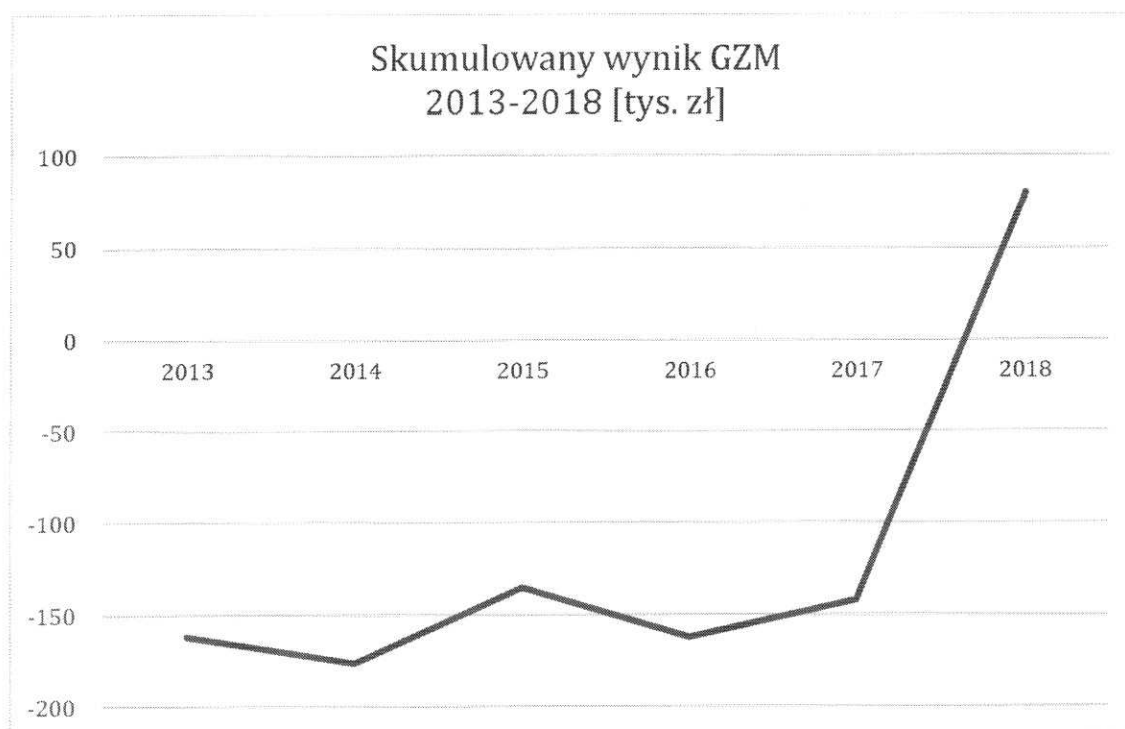
Kwota powstała przed rokiem 2015 stanowi stratę Spółdzielni i zostanie zaksięgowana na koncie 768, czyli „Pozostałe koszty operacyjne”.

Sumaryczny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2018 wyniósł 79 954,55 zł (wynik dodatni).

- Glogera 6: 25 568,80 zł
- Grójecka 41: 54 385,75 zł

Do końca II kwartału 2019 roku Zarząd przeprowadzi rozliczenie GZM za rok 2018.

Na wykresie poniżej przedstawiono poziom skumulowanego wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2013-2018. mimo że niedobory nieznacznie maleją to widoczny jest wpływ nierozliczonych kwot z lat poprzednich.



Dla Glogera 6 wynik GZM za rok 2018 wynosi plus 25 568,80 zł. Na kwotę nadwyżki składają się:

- nadpłata z tytułu mediów w wysokości 23 257,16 zł,
- nadpłata z tytułu kosztów eksploatacji w wysokości 2 311,64 zł.

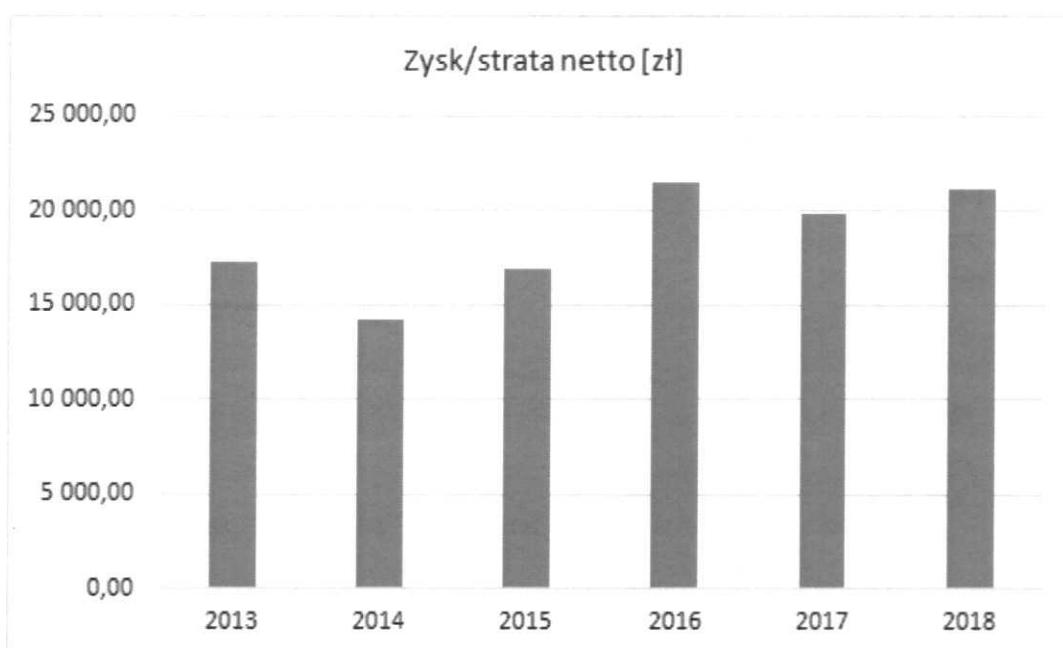
Dla Grójeckiej 41 wynik GZM za rok 2018 wynosi plus 54 385,75 zł. Na kwotę nadwyżki składają się:

- nadpłata z tytułu mediów w wysokości 23 514,44 zł,
- nadpłata z tytułu kosztów eksploatacji w wysokości 30 871,31 zł.

W grudniu roku 2018 Zarząd przygotował na podstawie inwentaryzacji obu budynków korektę wysokości opłat rozliczanych według powierzchni lokalu (c.o. i fundusz remontowy). Skorygowane opłaty obowiązują od 01.01.2019 roku.

4.4 Wynik działalności gospodarczej

Wynik finansowy brutto Spółdzielni w zakresie wynajmu lokali użytkowych w 2018 zamknął się kwotą 24 800,27 zł (co daje zysk netto w wysokości 21 080,23). Poniższy wykres przedstawia wysokość osiąganego wyniku w latach 2013-2018 i wskazuje na stabilną sytuację w tym zakresie.



4.5 Wskaźniki zadłużenia lokali

Na dzień 31.12.2018 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych i na fundusz remontowy wynosiły:

Zaległości w opłatach:

Glogera 6	-59 783,24 zł
Grójecka 41	-70 032,80 zł
razem:	-129 816,04 zł

Struktura kwotowa i terminowa zaległości:

Przedział	Ilość lokali	Suma
0 - 1 000 zł	15	-6 364,72 zł
1 001 - 3000 zł	8	-14 821,68 zł
3 001 - 6 000 zł	6	-27 639,04 zł
6 001 - 41 246,80 zł	4	-80 990,60 zł
razem:	33	-129 816,04 zł

Poziom zaległości w latach 2013-2018:



Nadpłaty:

Glogera 6	2 400,46 zł
Grójecka 41	6 934,72 zł
razem:	9 335,18 zł

Do oceny poziomu zaległości stosuje się **wskaźnik zaległości** w rozrachunkach z mieszkańcami. Wskaźnik jest ilorazem rocznych zaległości w opłatach w stosunku do rocznych naliczeń. Jako poziom graniczny przyjmuje się wartość współczynnika **7%**

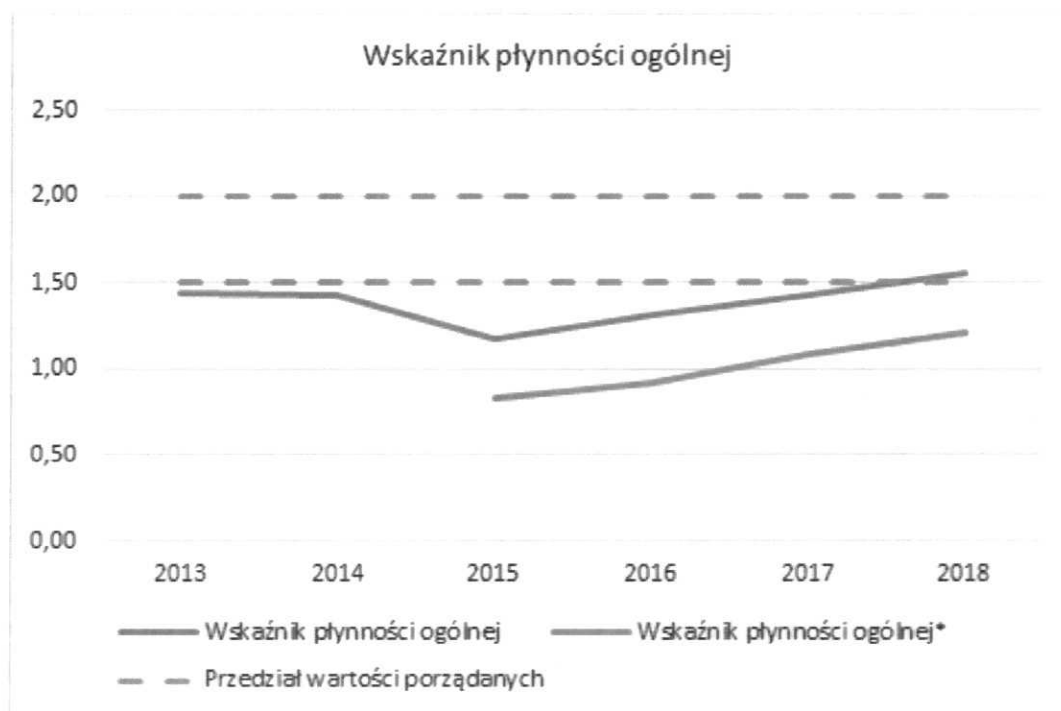
W roku obrachunkowym 2018 wartości współczynników wyniosły:

	współczynnik	zmiana rok do roku
Glogera 6	34%	↗ 9 p.p.
Grójecka 41	14%	↗ 4 p.p.
SBM Skarbowiec (łącznie)	20%	↗ 6 p.p.

Wskaźnik płynności obrazuje rzeczywiste możliwości obsługi zobowiązań przez Spółdzielnię. Wskaźniki obliczono w formie standardowej oraz z uwzględnieniem środków zablokowanych na rachunku bankowym (tzw. wskaźnik modyfikowany).

Wskaźnik płynności ogólnej w latach 2013-2017 kształtował się w granicach 1,17-1,44. Na koniec roku 2017 wskaźnik ten osiągnął wartość 1,43, a w roku 2018 doszedł do poziomu 1,55. Wynik znajduje się w pożądanym przedziale wartości, co oznacza, że Spółdzielnia jest w stanie obsługiwać swoje zobowiązania.

Zmodyfikowany wskaźnik płynności ogólnej uwzględniający brak możliwości wykorzystywania zablokowanych środków w latach 2015-2017 przyjmował wartości w przedziale 0,83-1,08, osiągając najwyższą wartość na koniec roku 2017. W roku 2018 wartość tego wskaźnika wyniosła 1,21. Wartość ta znajduje się poniżej dolnej granicy pożądanego przedziału. Oznacza to, że poziom płynności finansowej jest nadal niewystarczający.



* zmodyfikowany wskaźnik płynności ogólnej

Can *uTg*

Podsumowując, daje się zauważyć wyraźny trend wzrostowy obu wskaźników płynności. Zarząd przewiduje, że wartość ta zdecydowanie poprawi się w kolejnych dwóch latach obrotowych i osiągnie pożądaną poziom, w wyniku dalszej egzekucji zaległych opłat eksploatacyjnych oraz rozliczenia.

4.6 Windykacja

Zarząd podejmuje następujące działania w celu odzyskania należności od dłużników Spółdzielni:

- Od początku 2019 r. prowadzona jest tzw. miękka windykacja (telefoniczne napomnienia) długów od spółdzielców,. W jej skutku odzyskano 12 900 pln, do dnia 02.05.2019 (dwóch spółdzielców).
- Dłużnikom zalegającym z kwotą przekraczającą dwukrotność wysokości opłat za lokal, zostały wysłane przedsądowe wezwania do zapłaty.
- W wyniku zakończonych procesów sądowych prowadzone są postępowania egzekucyjne zasądzonych długu na kwotę 42 190 zł plus odsetki i koszty sądowe 16 209 zł. Postępowania te obejmują następujące procedury:
 - licytację z ruchomości – pierwsza przyniosła 2 200 zł wpływu, druga procedura licytacji w toku,
 - licytację z nieruchomości - w toku na etapie oszacowania wartości nieruchomości,
 - wyjawienie majątku dłużnika,
 - wpisy na hipotekę obciążonych lokali dla zasądzonych należnych kwot.
- Dłużnicy, których zadłużenie nie przekracza dwukrotności wysokości opłat otrzymali informację o zadłużeniu z wezwaniem do jego uregulowania.

5 Postępowania sądowe

W Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy, XV Wydział Gospodarczy toczy się postępowanie z powództwa Roberta Siwika przeciwko SBM SKARBOWIEC i Polbud Plus o solidarną zapłatę 58 000,32 zł z tytułu wykonania prac remontowych (sygn. akt XV GC 4667/14). Najbliższa rozprawa została wyznaczona na dzień 11.06.2018 i będzie prawdopodobnie ostatnią (w pierwszej instancji).

Zarząd wezwał osobę, wobec której Spółdzielnia ma roszczenia, do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym m.st. Warszawy. Posiedzenie sądu odbyło się 06.04.2018 i zakończyło bezskutecznie wobec nieobecności wezwanego.

uT9 Am

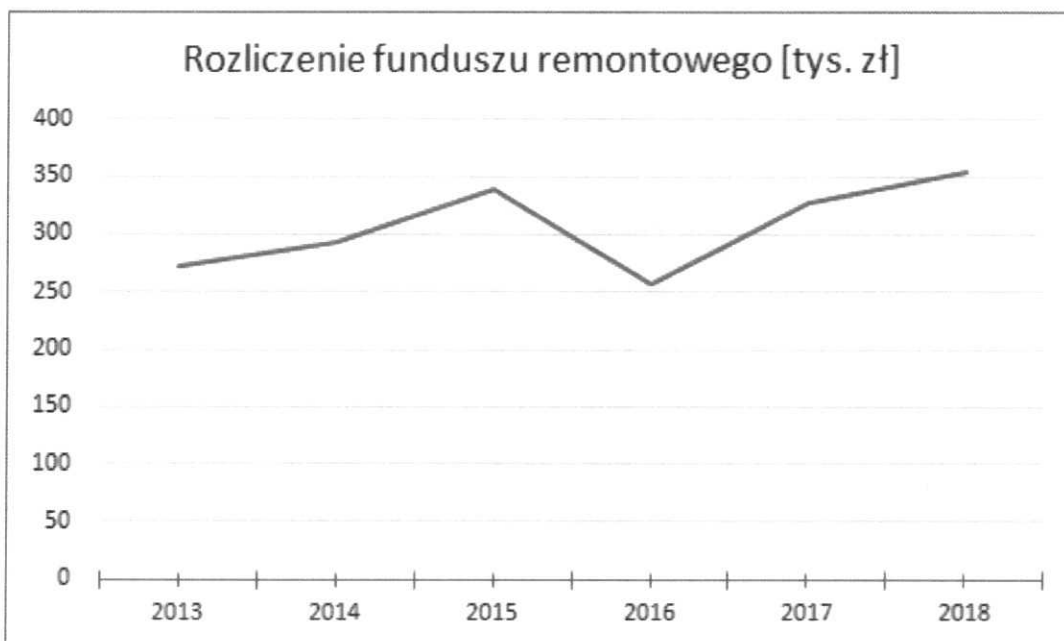
6 Zmiany w otoczeniu prawnym

W dniu 25 sierpnia 2017 weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 20 lipca 2017, poz. 1596). Rada Nadzorcza opracowała projekt zmian w Statucie Spółdzielni wynikających z tej Ustawy, które uchwalono w czasie Walnego Zgromadzenia w 2018 roku. Zarząd podjął w 2018 działania mające na celu zweryfikowanie tytułów prawnych do zamieszkiwanych lokali; na podstawie Ustawy wykreślono z rejestru członków 2 osoby i wpisano do niego 12 osób.

W związku z wymogami Rozporządzenia PE i Rady UE 2016/679 oraz Ustawy o Ochronie danych Osobowych z dn. 10.05.2018, Zarząd przyjął Politykę Przetwarzania Danych Osobowych w SBM Skarbowiec i opublikował ją na stronie internetowej Spółdzielni. W dniu 03.07.2018, uchwałą nr 20/2018 Zarząd utworzył stanowisko Inspektora Ochrony Danych. Na stanowisko Inspektora Ochrony Danych został powołany pan Tomasz Giller.

7 Realizacja planu remontów i konserwacji

Rozliczenie funduszu remontowego w latach poprzednich przedstawia tabela poniżej.



Mimo dodatniego wyniku na dzień 31.12.2018, środki z funduszu remontowego pokryły w większości niedobory w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Wobec braku rozliczenia GZM, wykonywano tylko prace związane z usuwaniem awarii i niezbędne dla utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym.

Zarząd wykonał w roku 2018 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 pięcioletni budynków,
- założono Książkę Obiektu Budowlanego dla obu budynków.

Wynik przeglądu przewodów wentylacyjnych i spalinowych wskazuje na konieczność uporządkowania podłączeń mieszkań do pionów kominowych oraz ich udrożnienia. Wstępnie wyceniono te prace na kwotę ok. 100 000 zł netto, jednak aby móc zweryfikować tę wycenę niezbędna jest dodatkowa inwentaryzacja i inspekcja wizyjna pionów wentylacyjnych i spalinowych oraz projekt budowlany podłączenia.

Wśród drobnych usprawnień można wymienić:

- wymianę lamp na klatkach schodowych budynku przy Glogera 6
- założenie instalacji światłowodowej
- uporządkowanie piwnic i usunięcie śmieci

8 Najbliższe prace Zarządu

- Weryfikacja opłat eksploatacyjnych,
- Windykacja należności z tytułu opłat okresowych,
- Przeprowadzenie prac wskazanych jako pilne w ramach przeglądów technicznych,
- Lustracja działalności Spółdzielni (planowana w lipcu-sierpniu 2019),
- Uporządkowanie umów i zasad współpracy z najemcami,
- Rewitalizacja terenów zielonych,
- Modernizacja bram i drzwi na klatki schodowe.

Warszawa, 18.05.2019

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

MACIEJ CZYŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

TOMASZ GILLER
WICEPREZES ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

ROBERT GRUBA
CZŁONEK ZARZĄDU
SBM „SKARBOWIEC”

Uchwała nr **WZ 1/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:

przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018.

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 2018, na które składa się:

- 1) **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **9 311 631,07 zł** (słownie: dziewięć milionów trzysta jednaście tysięcy sześćset trzydzieści jeden zł 07/100).
- 2) **Rachunek Zysków i Strat** za rok obrotowy od 01.01.2018r.do 31.12.2018 r. wykazujący: zysk netto będący nadwyżką bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **21 080,27 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemdziesiąt zł 27/100).
- 3) **Informacja Dodatkowa** obejmująca wprowadzenie do sprawozdania za rok 2018 oraz objaśnienia i inne informacje sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu 26.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: 25..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: 0..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: 1..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 2/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:
zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018.

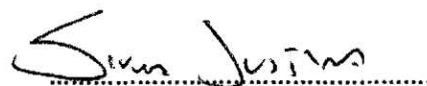
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 2) Statutu Spółdzielni, postanawia zatwierdzić przedstawione sprawozdanie Zarządu za rok 2018.

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu²⁶.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:²²..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:[^]..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:³..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 3/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:

podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018.

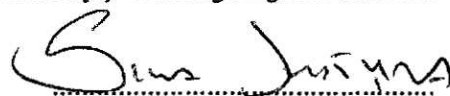
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 5) Statutu Spółdzielni, postanawia przeznaczyć nadwyżkę bilansową Spółdzielni za rok 2018 w wysokości **21 080,27 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemdziesiąt zł 27/100) na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu²⁶.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:²⁶..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:⁰..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Uchwała nr **WZ 4/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:
przeznaczenia zysku bilansowego Spółdzielni z lat ubiegłych.

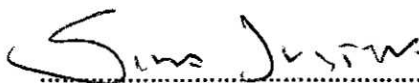
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 5) Statutu Spółdzielni, Przeznacza zysk bilansowy Spółdzielni z lat ubiegłych poz. A IV bilansu w kwocie: **58 315,37 zł** (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt sześć zł 37/100) na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu²⁶.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:²⁴..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:²..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 5/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:

udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Maciejowi Czyńskiemu.

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 Maciejowi Czyńskiemu z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

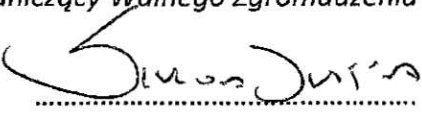
16.06.2019.

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu²⁶.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano: ~~26~~ ²³ Sum głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano: ⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu: ³..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 6/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:

udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Gillerowi.

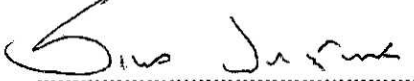
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210) oraz § 26 pkt 3) Statutu Spółdzielni, postanawia udzielić absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Tomaszowi Gillerowi z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

W głosowaniu²⁶.....:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:¹⁹..... głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:⁰..... głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:⁷..... głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....

Uchwała nr **WZ 7/2019** Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”
przyjęta w Warszawie w dniu **6 czerwca 2019 roku** w sprawie:
udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Robertowi Krupie.

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 Robertowi Krupie z wykonania obowiązków, w okresie od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Uchwała stanowi załącznik nr do oryginału protokołu.

JANNIM

W głosowaniu ~~TAJNYM~~:

- a) Za przyjęciem powyższej uchwały oddano:²⁴ głosów,
- b) Przeciw przyjęciu uchwały oddano:⁰ głosów,
- c) Wstrzymało się od głosu:² głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


.....