

PROTOKÓŁ

**z pełnego badania lustracyjnego
przeprowadzonego w:**

**SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
PRACOWNIKÓW SŁUŻBY ZDROWIA
03-946 WARSZAWA**

ul. Brazylijska 6/49

Warszawa, styczeń/marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

B. USTALENIA LUSTRACJI.

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO-PRAWNE.

1. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.
2. Statut i wewnętrzny system normatywny.
3. Organy Spółdzielni:
 - Walne Zgromadzenie
 - Rada Nadzorcza
 - Zarząd
4. Organizacja Spółdzielni.

II. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.

III. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

1. Członkostwo Spółdzielni.
2. Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.

IV. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
2. Stan ilościowy i techniczny zasobów, sprawy estetyczno-porządkowe.

3. Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokal
4. Terminowość wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
5. Usługi komunalne.
6. Gospodarka lokalami użytkowymi i gruntami.

V. GOSPODARKA REMONTOWA.

1. Eksploatacja zasobów lokalowych oraz ustalanie potrzeb remontowych.
2. Plany remontowe i źródła ich finansowania.
3. Wykonawstwo i nadzór nad robotami remontowymi.

VI. GOSPODARKA FINANSOWA.

/wybrane zagadnienia/

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.
2. Zasady prowadzenia rachunkowości.
3. Sprawozdawczość finansowa.
4. Gospodarka środkami finansowymi.

VII. SPRAWY WNIESIONE W TRYBIE ART. 93a UPS.

C. INFORMACJA KOŃCOWA.

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonego badania lustracyjnego

w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia w Warszawie, ul. Brazylijska 6/49, zwanej dalej Spółdzielnią, w dniach 16.01.2024 r. do 11.03.2024 r. /z przerwami/, przez lustratora Mirosława Kędzię /nr uprawnień 5517/08, działającego w oparciu o upoważnienie Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie z dnia 12.01.2024.

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Lustrowana Spółdzielnia funkcjonuje pod nazwą Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Służby Zdrowia w Warszawie, ul. Brazylijska 6/49

2. Dane teleadresowe:

Tel. 571 948 098

A-mail: administracja@sbmpsz.pl

Strona internetowa: www.sbmpsz.pl

3. Numer statystyczny REGON – 000490820.

NIP – 5251000721

KRS – 0000006969

4. Odpis pełny z Krajowego rejestru Sądowego z dnia 15.01.2024 r., nr 0000006969, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, Sąd Gospodarczy, wyd. XVI KRS, stanowiący zał. nr 1 do protokołu lustracji, zawiera:

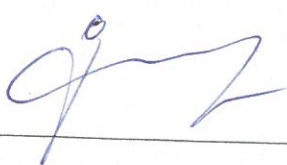
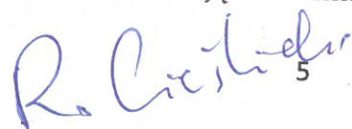
- prawidłowo uwidocznione dane co do siedziby, adresu oraz przedmiotu działania Spółdzielni,
- w dziale 3 rubryka 2 zamieszczone są wzmianki o złożeniu przez Spółdzielnię sprawozdań finansowych za lata 2020-2022, uchwał o zatwierdzeniu rocznych sprawozdań finansowych za lata 2020 i 2021 oraz o złożeniu sprawozdań z działalności Spółdzielni za lata 2020 i 2021 r.

5. Przedmiotem przeprowadzonej lustracji była działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2022 r.

6. Podstawę przeprowadzenia lustracji stanowiła umowa nr 119/64/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Krajową Radą Spółdzielczą w

Warszawie. Zaliczka w wysokości 70% wynagrodzenia należnego KRS, wpłacona została w dniu 16 stycznia 2024 r.

7. Badanie lustracyjne przeprowadzono z wykorzystaniem metody kompletnego oraz losowego sprawdzenia dokumentów, za okres objętych lustracją.
8. Lustracja przeprowadzona została zgodnie z art. 91-93 oraz 93a ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. /Dz. U. z 2021 poz. 648, tekst jednolity/ oraz załącznikiem nr 1 do uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 r. pn. „Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych”.
9. Spółdzielnia poddana była uprzednio lustracji pełnej, przeprowadzonej w dniach 26.05.2020 r. do 14.07.2020 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, obejmującej działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2015 do 31.12.2019 r. Protokół lustracji podpisany został w dniu 14.07.2020 r. przez Zarząd Spółdzielni – co do zgodności ze stanem faktycznym – bez zastrzeżeń. Pismem nr 649/2020 z dnia 23.07.2020 r. ZRSM RP w Warszawie przedstawił syntezę ustaleń zawartych w protokole i przedstawił następujące wnioski polustracyjne:
 1. Dokończyć realizację wniosków polustracyjnych przedstawionych na podstawie ustaleń lustracji przeprowadzonej w 2015 r.
 2. Ściśle przestrzegać przepisów art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, obligujących każdą spółdzielnię nie będącej w likwidacji do poddania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
 3. Dostosować postanowienia statutu do pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym, poprzez wyeliminowanie jego mankamentów wykazanych w protokole lustracji.
 4. Wyeliminować wskazane w protokole lustracji mankamenty związane z funkcjonowaniem Walnych Zgromadzeń i Rady Nadzorczej.
 5. Usunąć wskazane w protokole lustracji braki wymaganych prawem uregulowań i dokumentów z zakresu organizacji pracy w Spółdzielni.
 6. Usunąć uchybienia w utrzymaniu nieruchomości wskazane w trakcie ich selektywnej wizytacji.
 7. Kontynuować działania zmierzające do zmniejszenia zaległości z tytułu opłat

  5



eksploatacyjnych od użytkowników lokali mieszkalnych oraz za najem lokali użytkowych.

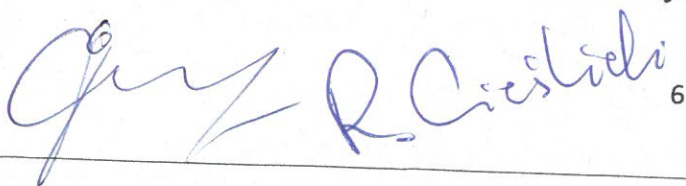
8. Uzupełnić wpisy w książkach obiektów budowlanych w zakresie wskazanym w protokole lustracji.
9. Ściśle przestrzegać przepisów art. 62 ustawy Prawo budowlane dotyczących terminów i zakresu przeprowadzania w budynkach obowiązkowych przeglądów budowlanych.
10. Wyeliminować wskazane w protokole lustracji niewłaściwości związane z wyborem wykonawców robót remontowych i sposobem ich udokumentowania.
11. Uzupełnić instrukcję gospodarki kasowej o procedurę postępowania na wypadek przekroczenia ustalonej wysokości pogotowia kasowego.

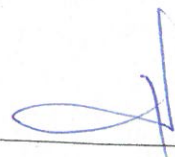
Spółdzielnia odpowiadając na list polustracyjny, pismem z dnia 20 sierpnia 2020 r. przedstawiła Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP wyjaśnienia, w których zawarła następujące stanowisko w przedmiotowej sprawie:

- Oświadczono, iż dokończono realizację wniosków polustracyjnych sformułowanych w wyniku lustracji przeprowadzonej w 2015 r. poprzez:
 - zamieszczenie w treści powiadomień o zwołania Walnego Zgromadzenia, wskazań zawartych w art. 8³ ust. 6 ups, **/wniosek zrealizowany/**,
 - naprawa chodników przy ul. Angorskiej 8A zostanie ujęta w planach remontowych i zrealizowana w kolejnych latach, **/wniosek realizowany/**,
 - dyspozycja art. 4 ust. 1 ustawy osm jest w pełni przestrzegana, **/wniosek zrealizowany/**
 - stosując dyspozycje art. 5 ust. 1 ustawy osm, Zarząd Spółdzielni zobowiązał się do zróżnicowania stawek opłat eksploatacyjnych i utrzymania mienia dla członków i nie członków Spółdzielni, **/wniosek nie zrealizowany/**,
 - wyeliminowano mankamenty w sposobie prowadzenia książek obiektów budowlanych, **/wniosek nie zrealizowany /**

Ponadto oświadczono, iż Spółdzielnia będzie poddawać się badaniu lustracyjnemu, zgodnie z przepisami zawartymi w art. 91 § 1 ups. **/wniosek zrealizowano/**.

- Wniosek nr 3 dot. nowelizacji statutu. – **nie został zrealizowany.**
Wniosek nr 4 dot. wyeliminowania mankamentów w funkcjonowaniu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej – **nie zrealizowany w zakresie dostosowania Regulaminu WZ do obowiązujących przepisów prawa**
- wniosek nr 5 – w zakresie przestrzegania przepisów obejmujących okresowe szkolenia BHP – **nie został zrealizowany.**

 6



- wniosek nr 6 – stwierdzono, iż uchybienia w utrzymaniu nieruchomości, wskazane w protokole wizualnego oglądu zasobów, usuwane są w ramach realizowania bieżących planów remontowych poszczególnych nieruchomości. – **wniosek realizowany**.

Aktualny stan techniczny i estetyczny budynków oraz ich otoczenia przedstawiony został w treści protokołu lustracji.

- wniosek nr 7- **nie został zrealizowany**. Brak efektów działań windykacyjnych. /patrz: tabela stanowiąca zał. nr 11 do protokołu.
- wniosek nr 8 – **częściowo zrealizowany** /w zakresie wskazanym w protokole..
- wniosek nr 9 – dot. okresowych kontroli budynków – **wniosek zrealizowany**,
- wniosek nr 10 – dot. wyboru wykonawców robót remontowych – **nie zrealizowany**,
- wniosek nr 11 – dot. instrukcji gospodarki kasowej – wniosek bezprzedmiotowy, spółdzielnia zaniechała prowadzenia kasy.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.11.2022 r. oraz 17.01.2023 Zarząd Spółdzielni nie zamieścił informacji Rady Nadzorczej o wynikach przeprowadzonej lustracji za okres lat 2015-2019 i nie sporządził projektu uchwały o wykorzystaniu zawartych w liście polustracyjnym ustaleń i wniosków, dotyczących działalności organów Spółdzielni. /art. 93 § 4 ups/. Zarząd Spółdzielni nie dopełnił również obowiązków wynikających z art. 93 § 1b ups, o corocznym przekazywaniu podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

10. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ups.
11. W dniu 22.02.2024 r. lustrator odbył spotkanie z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Elizą Kabałą-Gańczyk, której przedstawił ramową tematykę lustracji oraz poinformował o możliwości uczestnictwa i współdziałania upoważnionych członków Rady Nadzorczej w procesie lustracji. Informacja o rozpoczęciu badania lustracyjnego przekazana została Przewodniczącej RN telefonicznie, w dniu 16.01.2024 r.
12. W okresie objętym lustracją, w Spółdzielni nie były przeprowadzone kontrole tematyczne przez uprawnione podmioty zewnętrzne.
13. Za lata 2020-2022 Spółdzielnia opłacała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, w wysokości:
 - za 2020 r. - 550.00 zł w dniu 13.03.2020 r.
 - za 2021 r. - 550.00 zł w dniu 30.09.2021 r.
 - za 2022 r. - 550.00 zł w dniu 16.01.2022 r.
 Dokonanie wpłat stwierdzono na podstawie wyciągów z przelewów z rachunku

rozliczeniowego Spółdzielni.

14. Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym, nie należy do żadnej organizacji społecznej lub gospodarczej, jak również nie prowadzi działalności społeczno-kulturalnej jak i inwestycyjnej, w zakresie budowy domów mieszkalnych /oświadczenie Zarządu stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji/.

15. Lustrację wpisano do ewidencji kontroli pod pozycją 1/01/2024 r.

B. USTALENIA LUSTRACJI.

W trakcie trwania lustracji Spółdzielnię reprezentowali i udzielali wyjaśnień oraz informacji:

1. Dariusz Goral - prezes Zarządu,
2. Rafał Cieśliski – zastępca prezesa Zarządu.
3. Administrator,
4. Księgowy – delegowany przez firmę Osial i Wspólnicy Księgowość Sp. z o.o.

Udostępniono lustratorowi wszystkie żądane dokumenty, będące w posiadaniu Spółdzielni a mogące służyć ustaleniom lustracji a w szczególności:

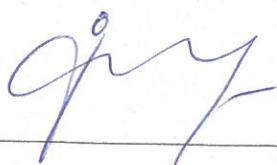
- dokumenty obrazujące zdarzenia gospodarcze,
- wewnętrzne akty normatywne,
- dokumenty i ewidencje księgowe,
- materiały /w tym protokoły/ z prac organów Spółdzielni,
- umowy, zlecenia oraz inne dokumenty związane z działalnością Spółdzielni.

1. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

Celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku /§ 4 pkt. 1 statutu/.

Przedmiotem zaś, jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokal w budynkach Spółdzielni,
- wynajmowanie lokali,
- współdziałanie na podstawie umów z innymi organizacjami spółdzielczymi oraz



R. Cieśliski 8



organizacjami gospodarczymi i społecznymi, zajmującymi się problematyką mieszkalnictwa,

- tworzenie spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i spółek cywilnych,
- zawieranie umów w przedmiocie zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi, nie stanowiącymi zasobów Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W badanym okresie przedmiot prowadzonej działalności:

- nie wykroczał poza przedmiot działalności określony w statucie,
- nie wykroczał poza granice określone w art. 1 ust. 2,3,5 i 6 ustawy osm.

2. Statut oraz wewnętrzny system normatywny.

W okresie objętym lustracją obowiązywał w Spółdzielni statut o treści uchwalonej przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.VIII.2008 r. /uchwała nr 3/2008 r/, z późniejszymi zmianami, wprowadzanymi uchwałami kolejnych Walnych Zgromadzeń. Ostatnia zmiana miała miejsce na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 23.08.2018 r. /uchwała nr 1/2018/ i wynikała z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmieniony statut zarejestrowany został w dniu 5.09.2018 r. przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, pod sygnaturą akt WA.XIII NS-REJ. KRS/051862/18/667.

Wersja zarejestrowanego statutu obowiązywała przez cały okres objęty badaniem lustracyjnym.

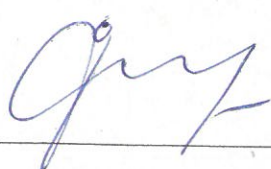
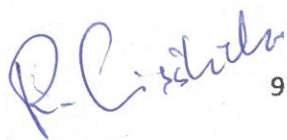
Analiza treści statutu wykazała, że zawiera on wymagane przepisami obowiązującego prawa zapisy, umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni i jej organów. Poprawnie rozgraniczono kompetencje organów Spółdzielni z rozstrzygnięcia w nim zawarte, odpowiednio zabezpieczały prawa i interesy członków Spółdzielni.

Lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia nie zrealizowała zaleceń polustracyjnych przekazanych przez ZRSM RP a będących wynikiem przeprowadzonej lustracji za okres 2015-2019, obejmujących niezgodności występujących w treści statutu. /dot. wniosku nr 3/.

Dodatkowo, wskazuje się na sprzeczność zapisu § 4 pkt. 1 statutu , obejmującego przypisanie Spółdzielni jako celu działania, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali, z treścią art. 1 ust. 1 ustawy osm.

W sprawach nie uregulowanych, statut odsyła do regulacji zawartych w przepisach ogólnie obowiązujących lub regulacji wewnętrznych, w postaci regulaminów, zasad i instrukcji, zatwierdzonych przez odpowiednio umocowane organy Spółdzielni. Normy w nich zawarte uszczegółowiają zasady postępowania Spółdzielni, w sprawach wskazanych w statucie.

Zbiór norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, stanowi załącznik nr 3 do protokołu lustracji.

  9



Zamieszczone w wykazie regulaminy i instrukcje, w oparciu o które Spółdzielnia prowadziła swoją działalność, zapewniały kompleksowe uregulowanie wszystkich obszarów działalności Spółdzielni. w tym:

- prawidłowego postępowania organów Spółdzielni,
- właściwe prowadzenie spraw kadrowych i płacowych,
- gospodarki Spółdzielni,
- należytych relacji z członkami i innych użytkownikami lokali.

3. Organy Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie.

Kompetencje, zakres podejmowanych uchwał oraz obowiązujące procedury zwoływania i przebiegu Walnych Zgromadzeń, określone zostały w § 37 do § 42 statutu. Zgodnie z § 39 pkt. 3 statutu Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

O zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń, przesłanie zawiadomień drogą elektroniczną, również poprzez imienne doręczenie lub umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach pocztowych, w terminie 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia umieszcza się w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których prawo posiadają członkowie Spółdzielni. Zawiadomienia zawierają czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które są przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zarząd Spółdzielni nie dopełnił obowiązku zawiadomienia o zwołania Walnego Zgromadzenia w 2022 r. Krajowej Rady Spółdzielczej. /art. 40 § 1 ustawy ps/.

Z uwagi na ogłoszenie stanu epidemiologicznego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, Walne Zgromadzenia w latach 2020 i 2021 nie zostały przez Zarząd Spółdzielni zwołane. W związku z tym, w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyło się jedno Walne Zgromadzenie, zwołane na dzień 30 listopada 2022 r. w siedzibie IV LO im. Adama Mickiewicza w Warszawie, przy ul. Saskiej 59, o godz. 17.00. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia doręczono członkom Spółdzielni zgodnie z treścią § 38 pkt. 1 statutu.

W momencie rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia wydanych zostało 61 kart do głosowania co potwierdziło, iż frekwencja wyniosła 22% ogólnej liczby członków. Zgodnie z doręczonym członkom porządkiem obrad, Walne Zgromadzenie obradowało w następujących sprawach:

- sprawozdaniach z działalności Spółdzielni za lata 2019-2021,
- sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej za lata 2019-2021.
- sprawozdaniach finansowych za lata 2019-2021,

- podziału nadwyżki bilansowej za lata 2019-2021,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu, za lata 2019-2021,
- zbycia pomieszczeń wspólnych oraz lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Al. Jerozolimskie 119A,
- zbycia lokali mieszkalnych: nr 5 przy ul. Brazylijskie 6 oraz nr 6 przy ul. Londyńskiej 9,
- wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025,
- zmian w statucie SBMPSZ,
- zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie, większością głosów postanowiło wykreślić z porządku obrad zagadnienia zawarte w punktach 12,13,14,16,17 oraz 18. /§ 39 ust. 2 statutu/.

W trakcie dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku, Walne Zgromadzenie postanowiło przerwać obrady i kontynuować w odroczonym terminie.

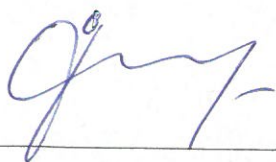
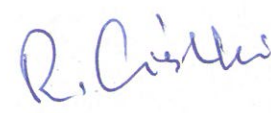
Zapisy statutu Spółdzielni ani Regulaminu Walnego Zgromadzenia SB-M PSZ nie przewidują możliwości przerwania ani zawieszenia obrad Walnego Zgromadzenia, w trakcie jego trwania.

Zarząd Spółdzielni w doręczonym członkom Spółdzielni zawiadomieniu ustalił termin kontynuacji WZ na dzień 17.01.2023 r. o godzinie 17.30 w Szkole Podstawowej nr 143 przy ul. Al. Stanów Zjednoczonych 27. Przedmiotem Zgromadzenia były następujące sprawy:

- kontynuacja dyskusji na punktami porządku obrad,
- podjęcie uchwał w sprawie sprawozdań z działalności Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz sprawozdań finansowych,
- podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- wybór członków Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 30.11.2022 r. oraz 17.01.2023 r. podjęło następujące uchwały:

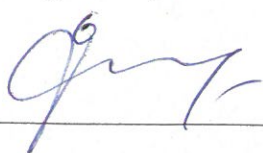
1. Uchwała nr 1/2023, zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r. / za głosowało 54 osób, 3 osoby się wstrzymały, brak głosów przeciw uchwale/,
2. Uchwała nr 2/2023, zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 r. / za, głosowało 54 osób, 3 osoby się wstrzymały, brak głosów przeciw uchwale/,
3. Uchwała nr 3/2023, zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. / za, głosowało 49 osób, przeciw 2 osoby, 8 osób wstrzymało się od głosu/.
4. Uchwała nr 4/2023, zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2019 /za, głosowały 53 osoby, wstrzymały się 3 osoby, brak głosów przeciw uchwale/.
5. Uchwała nr 5/2023 zatwierdzająca sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 / za, głosowały 52 osoby, wstrzymały się 3 osoby, brak głosów przeciw uchwale/.
6. Uchwała nr 6/2023, zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021

  11

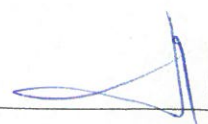


- / za, głosowało 41 osób, przeciw głosowało 8 osób, wstrzymało się 9 osób/.
7. Uchwała nr 7/2023, o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2019 r. / za, głosowało 50 osób, wstrzymały się 4 osoby, brak głosów przeciw uchwale/.
 8. Uchwała nr 8/2023, o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2020 / za, głosowało 51 osób, wstrzymały się 4 osoby, brak głosów przeciw uchwale/.
 9. Uchwała nr 9/2023, o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2021 / za, głosowały 42 osoby, wstrzymało się 10 osób, brak głosów przeciw uchwale/.
 10. Uchwała nr 10/2023, w sprawie podziału wyniku finansowego /zysku netto/ w wersji proponowanej przez Zarząd, za 2019./za, głosowało 47 osób, wstrzymały się 4 osoby, brak głosów przeciw uchwale .
 11. Uchwała nr 11/2023 r. w sprawie podziału wyniku finansowego /zysku netto/ w wersji zaproponowanej przez Zarząd, za 2020 r. /za, głosowało 40 osób, 5 osób wstrzymało się, brak głosów przeciw uchwale.
 12. Uchwała nr 12/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego /zysku netto/ za 2021 r. w wersji zaproponowanej przez Zarząd /za, głosowało 52 osoby, 6 osób wstrzymało się od głosu, brak głosów przeciwnych/.
 13. Uchwała nr 13/2023, w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za 2019 r. /za udzieleniem absolutorium głosowało 47 osób, wstrzymało się 12 osób, brak głosów przeciwnych/.
 14. Uchwała nr 14/2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium zastępcy prezesa Zarządu za 2019 r. /za udzieleniem absolutorium głosowało 30 członków, 20 osób wstrzymało się od głosu, brak głosów przeciwnych/.
 15. Uchwała nr 15/2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za 2020 r. /za udzieleniem absolutorium głosowały 33 osoby, przeciw była 1 osoba, 19 osób wstrzymało się od głosu/.
 16. Uchwała nr 16/2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium zastępcy prezesa Zarządu za 2020 r. / za udzieleniem absolutorium głosowało 30 osób, wstrzymały się od głosu 24 osoby, brak głosów przeciwnych/.
 17. Uchwała nr 17/2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za 2021 r. /za udzieleniem absolutorium głosowały 43 osoby, 1 osoba głosowała przeciw, 8 osób wstrzymało się od głosu/.
 18. Uchwała nr 18/2023 r. w sprawie udzielenia absolutorium zastępcy prezesa zarządu za 2021 r. / za udzieleniem absolutorium głosowało 39 osób, 9 osób głosowało przeciw, 7 osób wstrzymało się od głosu/.
 19. Uchwała nr 19/2023 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawarto punkt o przeprowadzeniu wyborów na członków Rady Nadzorczej. na kadencję 2023-2026. Zgodnie z treścią § 44 pkt. 1 statutu, Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków. Uczestniczący w Zgromadzeniu członkowie zgłosili 8 członków, jako kandydatów do członkostwa w Radzie Nadzorczej. Wydano 58 kart do głosowania, zawierających nazwisko zgłoszonych członków . Głosowanie odbyło się w trybie tajnym, pod nadzorem Komisji



R. Ciesielicki 12



Skrutacyjnej. W skład Rady Nadzorczej weszło 7 osób, spośród zgłoszonych kandydatów, które uzyskały największą liczbę głosów.

Po stwierdzeniu przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości przeprowadzenia wyborów, skład Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026 przedstawia się następująco:

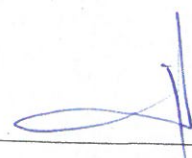
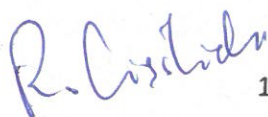
1. Eliza Kabala-Gańczyk
2. Alicja Witorska
3. Helena Rakowska
4. Maciej Bagiński
5. Kamila Jakubowska
6. Dariusz Skątecki
7. Czesław Szostak

W oparciu o przedstawioną lustratorowi dokumentację Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 30.11.2022 i 17.01.2023 r. ustalono:

- 1. Zachowany został właściwy tryb i termin zawiadomienia o czasie, miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia. /patrz: załącznik nr 4 oraz załącznik nr 5 do protokołu/.*
- 2. Porządek obrad przedstawiony w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu obejmował wyłącznie sprawy zastrzeżone ustawowo do wyłącznej kompetencji WZ a zmiany dokonywane w jego trakcie, dotyczyły zmiany kolejności rozpatrywanych spraw lub skreślenia niektórych punktów.*
- 3. Fakt podjęcia uchwały o wyborze członków Rady Nadzorczej został potwierdzony na podstawie zapisów protokołu Walnego Zgromadzenia, brak jest natomiast w zbiorze dokumentacji stosownej uchwały /uchwała nr 19/2023 r/.*
- 4. Poza zastrzeżeniami wymienionymi w pkt. 3, dokumentacja Walnego Zgromadzenia spełnia wymogi formalne określone statutem i przechowywana jest w biurze Spółdzielni.*
- 5. Nie zdołano potwierdzić zasadności zarzutów, zawartych w skardze członka Spółdzielni, skierowanej do Ministra Rozwoju i Technologii a dotyczących:*
 - nie uwzględnienia przez Zarząd wniosków o rozszerzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z treścią art. 8³ ust. 10 ustawy osm,*
 - niezgodnego z Regulaminem WZ, prowadzenia i procedowania spraw na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 30.11.2022 r i 17.01.2023 r.*

Jedynym dokumentem umożliwiającym zbadanie zasadności wymienionych zarzutów - będącym w posiadaniu lustratora - był protokół z Walnego Zgromadzenia.

W jego treści brak jest zapisów, które by pozwalały na skonfrontowanie wskazanych nieprawidłowości z faktycznym przebiegiem Walnego Zgromadzenia.



Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza jest organem Spółdzielni o charakterze kontrolno-nadzorczym, co wynika wprost z art. 44 ustawy Prawo spółdzielcze. Spełnia ona także inne funkcje oznaczone w ustawie lub w statucie. Należą do nich, między innymi :

- funkcje zarządcze, np. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości /§ 49 pkt. 3 statutu/,
- funkcje zatwierdzające, np. uchwalanie planów gospodarczych /§ 49, pkt. 1 statutu/,
- reprezentujące , uczestnictwo w czynnościach prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu /§ 49 pkt. 8 statutu/.

Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 osób, wybieranych spośród członków Spółdzielni , na okres 3 lat. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

W przypadku wygaśnięcia mandatu przed upływem kadencji , na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyboru uzupełniającego. Objęcie mandatu wybranego członka następuje do końca kadencji tej Rady.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, organizację pracy, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określone zostały w „Regulaminie Rady Nadzorczej SBMPSZ”, uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z § 5 Regulaminu, Rada Nadzorcza może powołać spośród swojego grona komisje stałe i czasowe, precyzując ich zakres działania, opisane w „Regulaminie komisji stałych Rady Nadzorczej /uchwała RN nr 2/12/2005 z dnia 14.12.2005 r./

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza wyłoniła dwie komisje stałe, mianowicie:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję Remontową.

Skład Rady Nadzorczej na kadencję 2019-2022 wybrany został na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30 maja 2019 r., w składzie 7 członków:

1. Maciej Bagiński
2. Joanna Peters
3. Helena Rakowska
4. Kamila Jakubowska
5. Bożena Knap
6. Iwona Aleksandrowska
7. Stefan Skwara

Na pierwszym – po wyborach – posiedzeniu Rada ukonstytuowała, dokonując wyboru Prezydium Rady w osobach:

1. Maciej Bagiński – przewodniczący
2. Bożena Knap – zastępca przewodniczącego
3. Joanna Peters - sekretarz



R. Cichociński 14



Rada Nadzorcza spośród swojego grona wybrała 3-osobową Komisję Rewizyjną oraz również 3-osobową Komisję Remontową.

Stwierdza się, że osoby wybrane w skład Rady Nadzorczej spełniały kryteria wymienione w art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Na dzień rozpoczęcia badania lustracyjnego Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie ustalonym w wyniku wyborów przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 31.11.2022 r i 17.01.2023 r. Do Rady wybrane zostały następujące osoby:

1. Kamila Jakubowska
2. Maciej Bagiński
3. Helena Rakowska
4. Czesław Szustak
5. Alicja Witorska
6. Eliza Kabala-Gańczyk
7. Dariusz Skąlecki

Skład Rady jest zgodny z informacją zawartą w odpisie aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców KRS. /wydruk z dnia 15.01.2024 r/.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, przy obecności ponad połowy członków Rady, w tym przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego, z uwzględnieniem zasad do podejmowania uchwał określonych w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą między innymi:

- uchwalanie planów gospodarczych,
- badanie rocznych i okresowych sprawozdań finansowych,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
- wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
- uchwalanie regulaminów, dla których właściwości podejmowania uchwał przypisane są statutowo Radzie Nadzorczej,
- zwoływanie Walnych Zgromadzeń, w warunkach przewidzianych w ustawie,
- uczestnictwo w lustracji Spółdzielni.

Statut Spółdzielni nie przewiduje wypłacania członkom Rady Nadzorczej ryczałtu za udział w posiedzeniach, w wysokości i na zasadach określonych w art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 46 ups wskazuje, iż Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w granicach ustawowego działania lub poszerzonych na podstawie upoważnienia przez statut Spółdzielni. Przekroczenie tego zakresu oznacza naruszenie prawa a uchwała

R. Cristobal 15

podjęta niezgodnie z ustawą jest bezwzględnie nieważna /art. 58 § 1 ustawy Kodeks cywilny/.

Badaniu lustracyjnemu poddano dokumentację posiedzeń Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2020 do 31.12.2022 r. i ustalono, iż Rada Nadzorcza odbyła łącznie 17 posiedzeń i podjęła 27 uchwał, z czego:

- w 2020 r. – 7 posiedzeń i podjęto 8 uchwał
- w 2021 r. – 6 posiedzeń i podjęto 10 uchwał
- w 2022 r. – 4 posiedzenia i podjęto 9 uchwał

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej, określona w § 6 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej, była zachowana.

Z palety zagadnień, które były przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej w okresie objętym badaniem, wymienić należy:

- procedury wyboru wykonawców robót i usług remontowych,
- organizację gromadzenia, składowa oraz utylizację odpadów komunalnych,
- powoływania członków Zarządu,
- zatwierdzanie planów gospodarczych i remontowych Spółdzielni,
- zobowiązywanie Zarządu do podejmowania określonych decyzji w sprawach zatrudniania pracowników,
- podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy,
- podejmowanie decyzji w sprawach indywidualnych wyborów odnoszących się wydatków na urządzenia i usługi finansowane z funduszu remontowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia z listy członków Spółdzielni,
- zatwierdzenie Regulaminu rozdysponowania miejsc parkingowych usytuowanych przy budynku ul. Aleje Jerozolimskie 119A,

Analizie poddano merytoryczną stronę podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał konfrontując, czy nie naruszały one kompetencji innych organów Spółdzielni i czy mieściły się w ramach kompetencji Rady Nadzorczej, określonymi przepisami ustawy Prawo spółdzielcze i statutu Spółdzielni. Sprawdzono również formalną stronę sporządzanych protokołów z posiedzeń Rady oraz podejmowanych uchwał. W wyniku badania działalności Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją, stwierdzono:

- 1. Protokoły z posiedzeń nie posiadają kolejnej numeracji, co jest niezgodne z § 13 pkt. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej.**
- 2. Protokoły sporządzone są chaotycznie, częściowo odręcznie, nieczytelnie. /zastrzeżenia zawarte w pkt. 1 i 2, dotyczą okresu 2020-2021/.**
- 3. Wymienione niżej uchwały nie mieściły się w ramach kompetencji Rady Nadzorczej, wyszczególnionych w § 49 ust. 1 statutu Spółdzielni:**
 - uchwała nr 1/2020, /zobowiązanie Zarządu do podjęcia czynności określonego rodzaju/,

Kompetencje Zarządu określa statut w § 56 pkt. 2 oraz Regulamin Zarządu, stanowiący załącznik do uchwały nr 4/12/2005 Rady Nadzorczej, dnia 14 grudnia 2005 r. Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 52 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, z członkami Spółdzielni zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy i na warunkach ustalonych przez Radę Nadzorczą

W okresie objętym lustracją Zarząd podejmował decyzje w formie uchwał, na odbywanych okresowo posiedzeniach. Sprawy nie wymagające uchwał Zarządu, należą do czynności wykonywanych przez prezesa lub zastępcy prezesa, według podziału obowiązków opisanego w § 4 pkt. 4 Regulaminu Zarządu.

Posiedzenia Zarządu powinny odbywać się w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w miesiącu.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków,
- sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,

Z uwagi na brak pełnej dokumentacji obrazującej działalność Zarządu w latach 2020-2022, /patrz: oświadczenie Zarządu, załącznik nr 16 do protokołu/, lustrator nie zdołał ustalić:

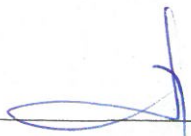
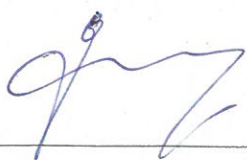
- liczby zwołanych i odbytych posiedzeń Zarządu,
- liczby i treści podjętych uchwał,
- zgodności podejmowanych decyzji z przepisami ustawy i statutu,

4. Organizacja Spółdzielni.

W świetle postanowień § 49 ust. 1 pkt. 5 statutu, zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, przypisane jest do kompetencji Rady Nadzorczej. Badanie lustracyjne nie potwierdziło obowiązywania w Spółdzielni struktury organizacyjnej, zawierającej schemat organizacyjny, który by określał ilość oraz zakres funkcjonowania poszczególnych stanowisk pracy.

Na dzień rozpoczęcia badania, faktyczny schemat zawierający ilość zatrudnionych pracowników Spółdzielni, przedstawiał się następująco:

1. Prezes Zarządu, ½ etatu, zatrudniony w ramach umowy o pracę,



- uchwała nr 2/2020, / jak wyżej/,
- uchwała nr 3/2020, /w sprawie zakresu rzeczowego przetargu/,
- uchwała nr 4/2020, / rozwiązań umowy o konserwację instalacji wody/,
- uchwała nr 2/2021, /w sprawie sposobu naliczania stawek opłat eksploatacyjnych/
- uchwała nr 6/2021, /w sprawie zatwierdzenia odpisów na fundusz remontowy/
- uchwała nr 8/2021, / jak wyżej/

- uchwała nr 1/2022, / w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych/

4. W powołanych Komisjach , Rewizyjnej i Remontowej nie wybrano Przewodniczących komisji, na co wskazuje zapis § 3 pkt. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz § 3 pkt. 2 Regulaminu Komisji Stałych Rady Nadzorczej. W udostępnionej dokumentacji z działalności Rady Nadzorczej brak jest dokumentów poświadczających jakąkolwiek aktywność Komisji Rewizyjnej jak i Remontowej, na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym.

Zarząd.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zgodnie z § 55 pkt. 1 statutu, składa się z dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy. Co najmniej jeden członek Zarządu musi być członkiem Spółdzielni.

Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza Z członkami Zarządu zatrudnionymi przez Spółdzielnię, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w formie umowy o pracę lub w wyniku aktu powołania.

Kadencja Zarządu trwa 4 lata i upływa z chwilą wyboru członków Zarządu na kolejną kadencję.

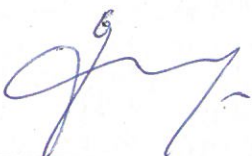
W okresie objętym badaniem lustracyjnym, skład organu zarządzającego Spółdzielnią kształtował się następująco:

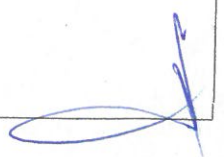
- od 16.03.2018 r. do 02.02.2020 r. prezes Zarządu Pani Irena Barszczewska,
- od 28.11.2019 r. do 31.10.2020 r. zastępca prezesa Pani Marianna Boreczko.
- od 16.11.2020 r. do 30.03.2023 r. prezes Zarządu Pani Izabela Jastrzębska,
- od 16.11.2020 r. do 30.03.2023 r. zastępca prezesa Pan. Stefan Skwara.

Na dzień rozpoczęcia badania lustracyjnego skład Zarządu przedstawiał się następująco:

1. Pan Dariusz Goral – prezes Zarządu,
2. Pan Rafał Cieśliski – zastępca prezesa Zarządu.

Wymienione osoby wpisane są do Krajowego Rejestru Sądowego , w dziale 2, podrubryka 1.


 17



2. Zastępca prezesa Zarządu, ½ etatu, zatrudniony w ramach umowy o pracę
3. Administrator, pełny etat, zatrudniona w ramach umowy o pracę,
4. Inspektor nadzory, zatrudniony w ramach umowy zlecenia.
5. Dozorcy, 3 osoby, zatrudnione w ramach umowy o pracę /2 osoby/ oraz umowy zlecenia /1 osoba/.

Prowadzenie zagadnień finansowo-księgowych Spółdzielnia powierzyła firmie Osial i Wspólnicy Księgowość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej w dniu 19.10.2023 r.

Obsługa biura Spółdzielni, nadzór na sprawami związanymi z eksploatacją i nadzorem zasobów lokalowych, stanowi kompetencje przypisane Administratorowi. w szczególności:

- nadzór i organizacja prac konserwacyjnych i remontowych,
- planowanie i organizowanie okresowych kontroli obiektów budowlanych,
- bieżące kontrolowanie stanu technicznego budynków i terenów,
- obsługa mieszkańców,
- współpraca z przedsiębiorstwami komunalnymi,
- organizowanie przetargów na roboty i usługi remontowe,
- odpowiedzialność za stosowanie przepisów o ochronie danych osobowych.

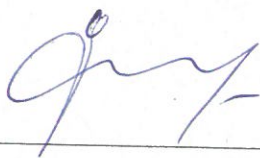
W okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązki w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz prowadzenie obsługi finansowo-księgowej i podatkowej, Spółdzielnia powierzyła podmiotom zewnętrznym.

Umową z dnia 21.12.2020 r. zlecono firmie MIRJAN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi zasób Spółdzielni, o łącznej powierzchni 12.923,43 m², o liczbie lokali mieszkalnych 338, za kwotę 9.850,00 zł + VAT miesięcznie. Załącznikiem umowy był zakres czynności zarządzania nieruchomościami. Zleceniobiorca posiadał aktualną polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej /polisa nr 1065004/. W wyniku podpisania aneksu z dnia 23.07.2021 r. kwota wynagrodzenia miesięcznego wzrosła do kwoty 13.000,00 zł + VAT miesięcznie. Umowę strony rozwiązały z dniem 25.12.2021 r.

Kolejną umowę na zarządzanie i obsługę, Spółdzielnia zawarła z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową „GROCHÓW” z siedzibą w Warszawie. /umowa nr 1/12/2021 z dnia 09.12.2021 r./. Zakres umowy obejmował zwykły zarząd administrowania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wraz z infrastrukturą techniczną i ustalony została w załączniku do umowy.

Umowa obejmowała również wykonywania usług finansowo-księgowych oraz podatkowych, obejmujących w szczególności:

- prowadzenia ksiąg rachunkowych,



- sporządzania rocznych sprawozdań finansowych,
- sporządzanie deklaracji podatkowych,
- rozliczanie mediów.

Do obowiązków zleceńobiorcy należała również obsługa mieszkańców:, w tym:

- powiadamianie o wysokości naliczonych opłat,
- przekształcanie lokali w odrębną własność,
- wykonywanie obsługi technicznej i konserwatorskiej.

Umowę zawarto na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Strony umowy postanowiły, iż wynagrodzenie za wykonywane czynności stanowić będzie iloczyn stawki 1,15 zł/m² i powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

Umowa o zarządzanie i prowadzenie obsługi mieszkańców Spółdzielni rozwiązana została z dniem 31.05.2023 r.

Z dniem 01.11.2023 r. Zarząd Spółdzielni zatrudnił na stanowisku administratora osobę, której powierzył obowiązki, między innymi, bieżącego administrowania zasobami mieszkaniowymi oraz prowadzenie działalności eksploatacyjnej. Ponadto w ramach zakresu obowiązków służbowych, stanowiącego załącznik do umowy o pracę, administrator wykonuje między innymi czynności:

- nadzorowanie pracy gospodarzy domów,
- nadzór i koordynacja prac konserwacyjnych,
- prowadzi obsługę mieszkańców,
- współpracuje z przedsiębiorstwami komunalnymi,
- uczestniczy w komisjach odbioru robót i usług remontowych,
- przygotowanie materiałów przetargowych,
- odpowiada za realizację przepisów ustawy o ochronie danych osobowych

W wyniku przeprowadzonego badania stwierdza się, że przy uwzględnieniu skali i wielkości działania Spółdzielni, struktura ustalonych stanowisk pracy i przypisanych im obowiązków jest optymalna i pozwala na terminową i sprawną realizacją statutowych działań Spółdzielni. Niemniej jednak, statutowy obowiązek uchwalania struktury organizacyjnej przez Radę Nadzorczą nie był spełniony.

Zasady wynagradzania pracowników zatrudnionych w ramach umów o pracę, zawarte zostały w „Regulaminie wynagradzania za pracę”, zatwierdzonym przez Zarząd /uchwała nr 10/2019 z dnia 17.10.2019 r/.

Zasady wynagradzania członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Sprawy pracownicze, w tym akta osobowe, prowadzone są przez osobę wyznaczoną przez firmę Osial i Wspólnicy Księgowość, prowadzącą sprawy finansowe księgowe

Spółdzielni. Kompletność akt osobowych sprawdzono na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników, pozostających w trakcie zatrudnienia. Stwierdza się, że dokumentacja prowadzona w sprawach ze stosunku pracy oraz akta osobowe, odpowiada treści Rozporządzenia Ministra Pracy, Rodziny i Polityki Społecznej, z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej /Dz. U. z 2018 r. poz. 2369/. Występujące drobne uchybienia dotyczące kwalifikacji i umieszczania akt osobowych w poszczególnych częściach teczek osobowych, zostały w trakcie badania lustracyjnego usunięte.

Stwierdza się, że Spółdzielnia nie w pełni wypełniała obowiązków w zakresie szkolenia bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27 lipca 2004 r. /Dz. U. nr 180 poz. 1860/, zmienionego Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 9 października 2007 r. /Dz. U. nr 196, poz. 1420/. Uwaga dotyczy pracowników, w tym członków Zarządu

Osoby nowo zatrudnione, przed zawarciem umowy o pracę winny poddać się wstępnym badaniom lekarskim i dopiero po otrzymaniu orzeczenia lekarza medycyny pracy o zdolności do wykonywania pracy na wskazanym stanowisku pracy, podpisywane są z nimi umowy o pracę. Ustalono, na podstawie akt osobowych, że wszyscy pracownicy posiadają aktualne orzeczenia o braku przeciwwskazań zdrowotnych do podjęcia pracy na określonym stanowisku.

Spółdzielnia nie prowadziła w okresie objętym lustracją ewidencji czasu pracy pracowników, co jest niezgodne z treścią § 8 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.

W badanym okresie Spółdzielnia nie była zobowiązana do tworzenia Funduszu Świadczeń Socjalnych.

W celu ochrony mienia stanowiącego majątek trwały Spółdzielni, zawierane były umowy ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej z Towarzystwem Ubezpieczeniowym GENERALI S.A. na lata objęte badaniem lustracyjnym. Polisy ubezpieczeniowe obejmowały następujące rodzaje szkód:

- uszkodzenie mienia od wszelkiego rodzaju ryzyka utraty lub uszkodzenia,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku,
- ubezpieczenie urządzeń elektronicznych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej

Stan zatrudnienia i wielkość wypłaconych środków na wynagrodzenia, w latach 020-2022, prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr 6 do protokołu.



R. Ciesliński
21



Ochrona danych osobowych.

Celem zabezpieczenia zbiorów danych osobowych członków Spółdzielni i jej pracowników oraz przetwarzania tych danych, jest uniemożliwienie dostępu do zbiorów danych osobom nieupoważnionym, zbierania tych danych przez osobą nieuprawnioną oraz ich zabezpieczenie prze zniszczeniem lub uszkodzeniem.

W tym celu Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych, wynikające z:

- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Radu UE nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych ,
- Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych /Dz. U. z 2019 r. poz.1781/,

Przyjmując do stosowania powyższe uregulowania Spółdzielnia wdrożyła w 2018 r. „Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w SBM Pracowników Służby Zdrowia”.

Dokumentami stanowiącymi uzupełnienie Polityki są:

- ewidencja osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni,
- rejestr naruszeń ochrony danych osobowych.

Ponadto Polityka , reguluje następującą problematykę:

- dostęp do danych osobowych,
- stosowane środki bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych,
- zgłaszanie naruszeń ochrony bezpieczeństwa danych osobowych.

Do sporządzonych dokumentów i stosowanych procedur lustracja uwag nie wnosi.

II. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.

Według stanu na 31.12.2022 r. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni przedstawiony został w tabeli stanowiącej załącznik nr 7 do protokołu. Wynika z niej, że Spółdzielnia dysponuje gruntami o całkowitej powierzchni 4.953,18 m² .na prawach własności, z czego 2.289,82 m² stanowią grunty właścicieli lokali wyodrębnionych.

III. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-LOKALOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

1. Członkostwo Spółdzielni.

Kwestie związane z członkostwem Spółdzielni , obowiązującym trybem powstawania członkostwa oraz prawami i obowiązkami członków, uregulowane zostały w częściach 1 i 2 statutu.

Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna. Choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

Członkiem Spółdzielni jest także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub „ekspektatywa własności”.

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo własności do lokalu.

Badaniem lustracyjnym objęto losowa wybrane akta członkowskie. Ustalono, że prowadzona dokumentacja jest kompletna, potwierdzająca istnienie podstaw formalno-prawnych i merytorycznych, do przyjęcia poszczególnych osób w poczet członków Spółdzielni. Akta członkowskie zawierają między innymi:

- deklaracje przystąpienia do Spółdzielni,
- umowy ustalające prawo do lokalu,
- uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków,
- w aktach osób, które nabyły lokale mieszkalne w drodze czynności cywilno-prawnych, znajdują się dokumenty sądowe lub notarialne.

Spółdzielnia na bieżąco aktualizowała stan dokumentacji członkowskiej. Jeżeli wynikało to z faktu, np. zmiany właściciela lokalu lub zmiany statusu prawnego lokalu.

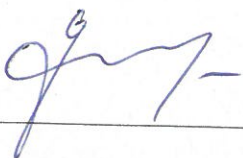
Zgodnie z dyspozycją art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 8 statutu, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do prowadzenia rejestru członków, zawierający:

- pozycję w rejestrze członków /numer członkowski/,
- nazwisko i imię,
- miejsce zamieszkania,
- data przyjęcia w poczet członków,
- datę wygaśnięcia członkostwa.
- wysokość zadeklarowanego i wniesionego udziału.

Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 r. nie wnoszą wpisowego i udziału. Na podstawie art. 1 ust. 9 ustawy osm, przepisów prawa spółdzielczego, dotyczących udziałów, wpisowego oraz obowiązku składania deklaracji, nie stosuje się.

Ostatni wpis w rejestrze członków dokonany został w dniu 30.09.2022 r. pod numerem 334.

Na podstawie art. 17⁶ ustawy osm, Spółdzielnia prowadzi oddzielny rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. W rejestrze wyszczególniono lokale



D. Cichak 23



mieszkalne, z podziałem na budynki, numer budynku i księgi wieczystej budynku, numer księgi wieczystej lokalu i jego numer oraz imię i nazwisko właściciela lokalu, ewentualną hipotekę i uwagi. Rejestr zawiera 163 wpisów.

W okresie objętym lustracją, liczba osób przyjętych na członków wyniosła 36 osób. Liczba członków wykreślonych wyniosła 47 osób.

Stan członków na koniec okresów sprawozdawczych, wynosił:

- na 31.12.2020 r. - 366
- na 31.12.2021 r. - 336
- na 31.12.2022 r. - 335

Dane co do stanu ilości członków oraz zmian ich liczby na przestrzeni lata 2020-2022 prezentuje tabel stanowiąca załącznik nr 8 do protokołu..

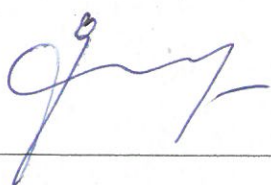
2. Przekształcenie spółdzielczych praw w odrębną własność.

Obowiązujące procedury przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność wynikają z art. 12³, art. 17¹⁴, art. 42 i dalszych ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, ze zm./. Z uwagi na brak udostępnionych przez Spółdzielnię danych za lata 2020-2021, badanie lustracyjne nie odniosło się do zawartych w tym okresie umów /patrz tabela stanowiąca zał. nr 8 do protokołu/. W 2022 r. zawarto 4 umowy w formie aktów notarialnych, w których Spółdzielnia przeniosła na użytkowników lokali mieszkalnych prawa własnościowe do mieszkań i udziałów w gruncie.

Przedmiotem badania były 3 umowy przenoszące prawa własności do lokali, których podstawę stanowiły uchwały Zarządu, określające przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych. Uchwały o których mowa, zawierały:

- oznaczenie nieruchomości, obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku,
- rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych,
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.

Przestrzeganie przez Spółdzielnię przepisów ustawy oraz obowiązujących przy przekształceniu procedur, zbadano na przykładzie trzech umów zawartych w 2022 r.



P. Ci...
24



Umowa –akt notarialny, sporządzony w dniu 13.06.2022 r., Rep. A nr 1921/2022 r. na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesie własności tego lokalu /lokal nr 32 w nieruchomości nr 7 przy ul. Brazylijskiej w Warszawie/. Żądanie przekształcenia prawa do lokalu złożone zostało przez uprawnioną osobą w dniu 21.10.2021

Stwierdza się, że Spółdzielnia nie dotrzymała terminu zawarcia umowy przeniesienia własności, wynikającego z brzmienia art. 17¹⁴ ustawy osm.

- Umowa – akt notarialny, sporządzony w dniu 14.06.2022 r. Rep. Nr A, nr 1998/2022 r. na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu /lokal nr 45, w nieruchomości nr 10A przy ul. Peszteńskiej w Warszawie. Żądanie przekształcenia prawa do lokalu złożone zostało przez uprawnioną osobę w dniu 29.03.2021 r.

Stwierdza się, że Spółdzielnia nie dotrzymała terminu zawarcia umowy o przeniesienie własności, wynikającego z brzmienia art. 17¹⁴ ustawy osm.

- Umowa – akt notarialny, sporządzony w dniu 14.06.2022 r. Rep. 1991/2022 r. na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu /lokal nr 5, w nieruchomości nr 10A przy ul. Peszteńskiej w Warszawie. Żądanie przekształcenia prawa do lokalu złożone zostało przez uprawnioną osobę w dniu 29.10.2018 r.

Stwierdza się, że Spółdzielnia nie dotrzymała terminu zawarcia umowy o przeniesienie własności, wynikającego z brzmienia art. 17¹⁴ ustawy osm.

Ustalono, że w zbadanych umowach , realizacja prawa do przeniesienia własności lokali mieszkalnych, dokonywana była na piśmie na żądanie członka Spółdzielni lub osoby zajmującej lokal spółdzielczy a nie będącej jej członkiem. Spółdzielnia naliczała należne opłaty wskazane w ustawie. /art. 17¹⁴ ust. 1,2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.

IV. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia przypisane jest statutowo Zarządowi Spółdzielni. Działalność eksploatacyjna obejmująca utrzymanie technicznej sprawności zasobów, prowadzona jest w oparciu o zasoby własne i podmioty zewnętrzne , na warunkach umów cywilno-prawnych.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów lokalowych – według stanu na 31.12.2022 r. – wynosiła 12 117,70 m².

Zasoby lokalowe administrowane przez Spółdzielnię, to 5 budynków mieszkalnych, o całkowitej powierzchni użytkowej 12 167,70 m², zawierających 338 lokali, w tym:

- 254 lokale zajmowane w warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 84 lokale stanowią odrębną własność.

Budynki mieszkalne usytuowane są wyłącznie na terenie miasta st. Warszawy, cztery w dzielnicy Saska Kępa i jeden budynek w Śródmieściu. Budynki wykonane są w różnych technologiach, od metody tradycyjnej po „wielką płytę”. Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, instalację wodno-kanalizacyjną, instalację gazową i instalację elektryczne. Zasilanie budynków dokonywane jest z sieci miejskiej.

Na dzień 31.12.2022 r. w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię, odnotowano:

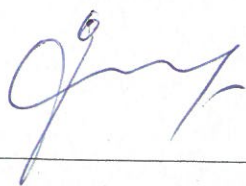
- | | |
|---|-------|
| - liczba lokali ogrzewanych centralnie | - 338 |
| - liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody | - 338 |
| - liczba budynków wyposażonych w dźwigi osobowe | - 4 |
| - liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody | - 5 |
| - liczba lokali z indywidualnymi licznikami gazu | - 314 |
| - liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody | - 330 |

Szczegółowe dane liczbowe charakteryzujące wyposażenie techniczne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 9 do protokołu.

2. Stan techniczny i ilościowy zasobów, sprawy estetyczno- porządkowe.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano oględzin budynków pod względem ich stanu technicznego, porządku i estetyki. Wyniki oględzin potwierdzają dbałość służb Spółdzielni o ich stan techniczny i estetykę. Tynki i obróbki blacharskie nie posiadają uszkodzeń i ubytków. Klatki schodowe i stolarska zewnętrzna nie budzą zastrzeżeń. W oszkleniu drzwi wejściowych i wiatrołapów oraz okien na klatkach schodowych i w piwnicach, nie stwierdzono uszkodzeń. Wszystkie budynki poddane oględzinom posiadały uziemienia w formie instalacji piorunochronnej.

Informacje dla mieszkańców zamieszczano na tablicach informacyjnych, usytuowanych na parterze budynków. Nawierzchnia dróg wewnętrznych i chodników jest w zadowalającym stanie technicznym. Sporadycznie występują ubytki w nawierzchni asfaltowej i kostce brukowej.



E. Ciołkiewicz



Pomieszczenia wspólnego użytku wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem. Infrastruktura wokół nieruchomości mieszkalnych jest uboga, z uwagi na szczupłość terenów jak również z uwagi na maksymalne wykorzystanie gruntów pod parkingi.

3. Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu gospodarki prowadzonej przez Spółdzielnię, są:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz pomieszczeniami pomocniczymi,
- pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem właściwego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne,
- garaże i stanowiska parkingowe.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, polegająca na zarządzaniu nieruchomościami, stanowiącymi zasoby mieszkaniowe, ma na celu:

- prowadzenie właściwej gospodarki nieruchomościami w sferze ekonomiczno-finansowej,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymywanie w stanie niepogorszonym nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Kosztami GZM, związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, są:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- koszty remontów budynków, urządzeń technicznych oraz infrastruktury towarzyszącej /odpis na fundusz remontowy/,
- podatek od nieruchomości,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- koszty energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków,
- koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji domofonowej.

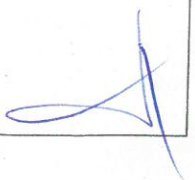
Zgodnie z brzmieniem art. 4¹ ustawy osm, koszty GZM ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości.

Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie opłat za używanie lokali, zdefiniowane zostały w:

- „Regulaminie rozliczania kosztów GZM i ustalanie opłat za użytkowanie lokali”, stanowiący załącznik do uchwały nr 2/2015 Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2015.
- „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie ciepłej wody, centralnego



R. Ciołkiewicz 27



ogrzewania oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków”, stanowiący załącznik do uchwały nr 1/2016 Rady Nadzorczej z dnia 13.06.2016 r.

W świetle wskazań art. 4 ustawy osm, Spółdzielnia prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, stosując następujące kryteria:

- pokrywała koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości z opłat pobieranych od użytkowników lokali,
- powstałe różnice pomiędzy kosztami i przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczała w roku następnym,
- członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oparta jest na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym a jej finansowanie odbywa się na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

W celu ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali przez ich użytkowników, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, rozliczane są według jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzajów kosztów, są:

1. m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, do rozliczeń z tytułu:

- eksploatacji i utrzymania stanu technicznego lokalu,
- konserwacji urządzeń technicznych,
- odpisów na fundusz remontowy,
- podatku od nieruchomości,
- kosztów stałych zużycie energii cieplnej dla potrzeb co,

2. liczbę osób zamieszkałych w lokalu,

3. lokal mieszkalny,

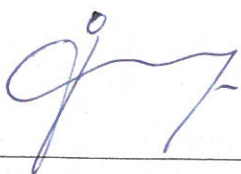
4. fizyczne jednostki pomiaru, stosowane do rozliczeń z tytułu:

- dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody,
- kosztów energii cieplnej.

Spółdzielnia prowadzi oddzielnie rozliczanie rodzajów działalności:

- działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych, zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych, w podziale na nieruchomości,
- pozostałą działalność /gospodarczą/, której dochód podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych.

Okresem rozliczeniowym rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

 28

Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, wnoszone są co miesiąc z góry, do dnia 10 każdego miesiąca. /pkt. 3 Regulaminu/. Od nieopłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości określonej w statucie.

Zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia tabela, stanowiąca załącznik nr 10 do protokołu lustracji. Z analizy danych zawartych w tabeli wynika, że w okresie objętym lustracją pełną koszty i przychody, kształtowały się następująco:

2020 r.

Przychody	- 2.065.358,89
Koszty	- 2.053.253,50
Wynik finansowy GZM	- 12.105,39

2021 r.

Przychody	- 2.296.427,67
Koszty	- 2.255.248,73
Wynik finansowy GZM	- 41.178,94

2022 r.

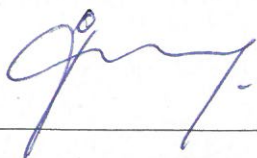
Przychody	- 2.351.624,62
Koszty	- 2.351.951,88
Wynik finansowy GZM	- /- / 327,26

Prezentowany wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, w latach 2020-2021 prezentuje wartość dodatnią, natomiast rok 2022 r. zamyka się stratą.

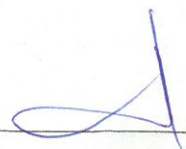
Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio koszty i przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia w latach objętych badaniem lustracyjnym generowała dochody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021, Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 30.11.2022 i 17.01.2023, podjęło uchwały o podziale zysku netto, w sposób następujący:

1. Uchwała nr 10/2023 z dnia 17.01.2023 r. zysk netto z działalności gospodarczej prowadzonej w 2019 r w kwocie 11.697,16 zł, postanowiło dofinansować fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
2. Uchwała nr 11/2023 z dnia 17.01.2023 r., zysk netto z działalności gospodarczej prowadzonej w 2020 r., w kwocie 22.244,82 zł postanowiło dofinansować fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
3. Uchwała nr 12/2023 z dnia 17.01.2017 r., zysk netto z działalności gospodarczej



E. Ciechowski²⁹



prowadzonej w 2021 r. w kwocie 22.435,78 zł, postanowiło dofinansować fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

4. Ustalanie wysokości opłat i terminowość ich wnoszenia.

Głównym źródłem przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w latach 2020-2022 były opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych. Wysokość naliczonych opłat eksploatacyjnych i utrzymania mienia wynikała z rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, których podstawę stanowiło wykonanie planu kosztów za rok poprzedni oraz prognozy zmian poziomu kosztów w roku objętym planem.

Na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym stawki opłat eksploatacyjnych, dla poszczególnych nieruchomości, ustalone przez Radę Nadzorczą wynosiły:

- Aleje Jerozolimskie 189:

- opłata eksploatacyjna 3,52 zł/m²
- fundusz remontowy 2,00 zł/m²

- Brazylijska 6

- opłata eksploatacyjna 3,52 zł/m²
- fundusz remontowy 3,00 zł/m²

- Brazylijska 7

- opłata eksploatacyjna 3,61 zł/m²
- fundusz remontowy 2,00 zł/m²

- Londyńska 9

- opłata eksploatacyjna 3,65 zł/m²
- fundusz remontowy 3,00 zł/m²

- Peszteńska

- opłata eksploatacyjna 3,62 zł/m²
- fundusz remontowy 3,00 zł/m²

Poddano sprawdzeniu, czy Spółdzielnia dochowała obowiązku zawiadomienia osób zobowiązanych do uiszczania opłat eksploatacyjnych i utrzymania mienia o mianach wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni /art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy osm/. Na podstawie udostępnionych kopii zawiadomień ustalono, że Zarząd Spółdzielni obowiązujących terminów dotrzymywał.

Z okazanej ewidencji księgowej wynika, że według stanu na koniec poszczególnych lat objętych badaniem, zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy, wynosiły:

- 31.12.2020 r. – 124.867,90 zł i stanowiły 5,98 % rocznego wymiaru opłat,
- 31.12.2021 r. - 268.201,53 zł i stanowiły 11,83% rocznego wymiaru opłat,
- 31.12.2022 r. - 315.704,94 zł i stanowiły 13,13% rocznego wymiaru opłat.

Z uwagi na brak prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zaległości o zapłatę, badanie lustracyjne nie miało możliwości ustalenia struktury zaległości bieżących, liczby lokali zalegających jak i liczby spraw skierowanych do sądu z roszczeniami.

Spółdzielnia nie podejmowała działań, w tym windykacyjnych, zmierzających do poprawy wielkości i struktury zaległości w opłatach eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości

Poziom zadłużenia w wymiarze bezwzględnym jak i procentowym, występujący na koniec okresów objętych badaniem, wykazuje tendencję wzrostową i stanowi realne zagrożenie dla stabilności finansowej Spółdzielni.

Dane liczbowe dotyczące zadłużenia lokali mieszkalnych, prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr 11 do protokołu lustracji.

5. Usługi komunalne.

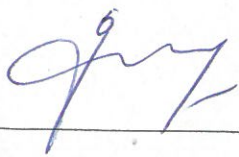
Usługi komunalne obejmują:

- dostarczania energii elektrycznej,
- zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków,
- dostawy energii cieplnej na potrzeby co i ciepłej wody użytkowej.

1. **Dostawa wody i odprowadzanie ścieków** – umowa nr 001157/001/2/16 z dnia 1 lipca 2016 r. zawarta z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna. Umowa określa nieruchomości, do których ma być dostarczana woda i z których odprowadzane będą ścieki. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia.
2. **Dostawa energii elektrycznej** – umowa nr 820000251425 zawarta z firmą E.ON Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Włodarzewska 68, /następca prawny firmy Inogy /, na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej do obiektów wskazanych przez Spółdzielnię.
3. **Dostarczanie ciepła** - umowa kompleksowa dostarczania ciepła nr 7-2683 z dnia 01.09.2010 r. zawarta z firmą SPEC S.A. z siedzibą w Warszawie /aktualnie Veolia Energia Warszawa S.A. ul. Batorego 2/. Umowa dotyczy dostarczanie energii cieplnej do punktów odbioru wskazanych przez Spółdzielnię

Okresowe przeglądy techniczne.

Zgodnie z dyspozycją art. 62 ust. 1 lit. A ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /ze zmianami/, obiekt budowlany powinien być poddawany okresowym kontrolom technicznym corocznie lub raz na pięć lat. Obowiązki w tym zakresie spoczywają na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego.



P. Czubala³¹



Co najmniej raz do roku kontroli powinny być poddawane:

- elementy konstrukcyjne obiektu,
- urządzenia techniczne narażone na szkodliwe działanie warunków atmosferycznych,
- instalacje gazowe,
- przewody kominowe i wentylacyjne.

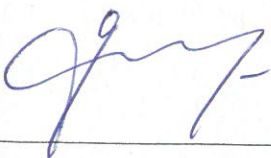
Natomiast co najmniej raz na pięć lat sprawdzeniu stanu technicznego podlega cały obiekt budowlany wraz z jego otoczeniem a także instalacje elektryczne i piorunochronne.

Ustalono, że wszystkie obiekty budowlane stanowiące zasób Spółdzielni posiadają założone książki obiektu budowlanego, według wzoru określonego w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 01.07.2003 r. /poz. 1134/.

Sprawdzeniu lustracyjnemu poddano 6 książek, założonych dla wszystkich obiektów budowlanych i stwierdzono:

- Książka dla budynku mieszkalnego przy ul. Al. Jerozolimskie 119A.
 - **brak aktualnego upoważnienia dla osoby dokonywującej wpisów,**
 - ostatni roczny przegląd techniczny - 12/2022 r.
 - ostatni pięcioletni przegląd techniczny - czerwiec 2021 r..
- Książka dla budynku mieszkalnego przy ul. Brazylijskiej 6.
 - **brak aktualnego upoważnienia dla osoby dokonywującej wpisów,**
 - ostatni roczny przegląd techniczny - 12/2022 r.
 - ostatni pięcioletni przegląd techniczny - 06.2021 r.
- Książka dla budynku mieszkalnego przy ul. Brazylijskiej 7.
 - **brak aktualnego upoważnienia dla osoby dokonywującej wpisów,**
 - ostatni roczny przegląd techniczny - 12./2022 r.
 - ostatni pięcioletni przegląd techniczny - 06.2021 r.
- Książka dla budynku mieszkalnego przy ul. Peszteńskiej 10A.
 - **brak aktualnego upoważnienia dla osoby dokonywującej wpisów,**
 - ostatni roczny przegląd techniczny - 12/2022 r.
 - ostatni pięcioletni przegląd techniczny - 06.2021 r.
- Książka dla budynku mieszkalnego przy ul. Londyńskiej 9.
 - **brak aktualnego upoważnienia dla osoby dokonującej wpisów,**
 - ostatni roczny przegląd techniczny - 12../2022 r. .
 - ostatni pięcioletni przegląd techniczny - 06.2021 r.

Spółdzielnia eksploatuje 5 dźwigów osobowych, które poddawane są okresowym czynnościom dozoru technicznego. Na podstawie pozytywnych wyników badań i



R. Cwikła 32



wykonanych czynności, o których mowa w art. 14 ust. ustawy o dozorze technicznym /Dz. U. z 2022 r. poz. 1514/ oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późniejszymi zmianami/, Urząd Dozoru Technicznego wydaje decyzje, zezwalające na eksploatację urządzenia technicznego /dźwigu osobowego/, na okres jednego roku.

Sprawdzeniu wykonania obowiązku poddania dźwigów osobowych dozorowi technicznego, poddano wszystkie eksploatowane urządzenia, mianowicie:

- nieruchomość Londyńska 9, nr ewidencyjny N3127018110, protokół z czynności dozoru technicznego z dnia 30.10.2023 r.
- nieruchomość Peszteńska 10A, nr ewidencyjny N3127017875, protokół z czynności dozoru z dnia 30.10.2023 r.
- nieruchomość Al. Jerozolimskie 119A, nr ewidencyjny N3127016736, protokół z czynności dozoru z dnia 09.02.2024 r.
- nieruchomość Al. Jerozolimskie 119A, nr ewidencyjny 3127063080, protokół z czynności dozoru z dnia 09.02.2024 r.
- nieruchomość Brazylijska 6, nr ewidencyjny N3127015824, protokół z czynności dozoru z dnia 09.08.2023 r.

Badania eksploatowanych dźwigów zakończyły się wynikiem pozytywnym. Wydane przez Urząd Dozoru Technicznego decyzje, zezwalały na dalsze ich użytkowanie na okres kolejnych 12 miesięcy

V. GOSPODARKA REMONTOWA.

Statut Spółdzielni w § 61 pkt. 2 stanowi, że Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty i konserwację a odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

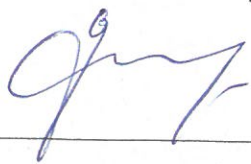
Osobami zobowiązanymi do wnoszenia opłat są:

- członkowie Spółdzielni,
- właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni.

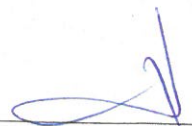
Spółdzielnia nie opracowała i nie wdrożyła szczegółowych zasad akumulacji i wykorzystywania funduszu remontowego, w postaci regulaminowej.

Na podstawie treści sporządzanych rocznych planów remontowych ustalono, że podstawową zasadą było finansowanie zadań remontowych danej nieruchomości ze środków własnych pochodzących z odpisów wnoszonych przez użytkowników lokali oraz ze środków pochodzących z innych źródeł.

Rozliczanie przychodów i wydatków funduszu remontowego, przeprowadza się w okresach rocznych, odrębnie dla każdej nieruchomości.



R. Ciszewski³³



Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty wspólny dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych. W przypadku uwzględnienia w planach remontowych remontów o wartości wyższej niż fundusz remontowy danego budynku, dopuszcza się możliwość dofinansowania ze środków remontowych pozostałych budynków. Dofinansowanie ma charakter pożyczki wewnętrznej a nieruchomość ma obowiązek jej spłaty w kolejnych okresach.

Zasady spłaty pożyczek wewnętrznych zaciągniętych przez poszczególne nieruchomości reguluje uchwała nr 2/2017 r. z dnia 16.03.2017 r.

Kwoty odpisów na fundusz remontowy stanowiących element opłaty eksploatacyjnej, uwzględniają wielkości faktycznych potrzeb w tym zakresie i ustalane są przez Radę Nadzorczą.

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

1. Eksploatacja zasobów lokalowych oraz ustalanie potrzeb remontowych.

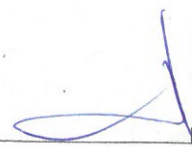
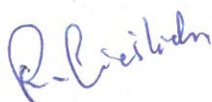
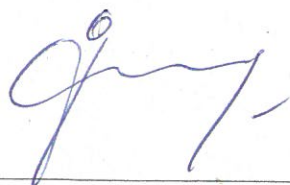
Ogólny nadzór nad całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wykonawstwem robót i usług remontowych, eksploatacją i konserwacją, sprawuje Zarząd Spółdzielni.

Czynności operacyjne w zakresie prawidłowej eksploatacji zasobów i ustalania potrzeb remontowych, obejmowały:

- przeprowadzanie okresowych kontroli technicznych obiektów budowlanych,
- opracowywanie projektów planów remontowych,
- przeprowadzanie procedury zmierzającej do wyłonienia wykonawców robót i usług remontowych,
- organizowanie i nadzorowanie robót remontowych, wykonywanych w trybie zleconym,
- przyjmowanie i rejestrowanie zgłoszeń od mieszkańców, w zakresie awarii i usterek urządzeń technicznych,
- utrzymywanie porządku i czystości w budynkach Spółdzielni i w ich otoczeniu.

Zdefiniowanie zadań remontowych Spółdzielni w zakresie rzeczowym i finansowym, zawarte jest w rocznych planach remontowych.

Zgodnie z obowiązującym system organizacji pracy, obowiązki nadzoru z zakresie bieżącego utrzymania właściwego stanu technicznego obiektów mieszkaniowych i struktury technicznej, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz ujawnianie uszkodzeń i bieżącej konserwacji, wykonywane jest przez administratora, dozorców /gospodarzy domów/ oraz firmy zewnętrzne.



2. Plany remontów i źródła ich finansowania.

Podstawą, na której opiera się gospodarka środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, są roczne olany rzeczowo-finansowe, zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Projekty planów przygotowuje administrator spółdzielni, przedkładając je do akceptacji Zarządu, w oparciu o wieloletnie i bieżące potrzeby remontowe nieruchomości, uwzględniające:

- informacje zgłaszane przez mieszkańców o awariach i uszkodzeniach w strukturze zasobów, których usunięcie jest obowiązkiem Spółdzielni,
- wnioski użytkowników lokali,
- decyzje zewnętrznych instytucji, uprawnionych do wydawania zaleceń obligujących Spółdzielnię do wykonania określonych robót remontowych /np. nadzór budowlany/.

Roczne plany remontowe nieruchomości uwzględniają planowane na dany rok zakresy rzeczowe i finansowe robót, z uwzględnieniem:

- planowanych wpływów na fundusz remontowy /odpisy w ciężar kosztów GZM/,
- przewidywanych środków z podziału nadwyżki bilansowe,
- bilansu otwarcia na koncie funduszu remontowego na 01.01. danego roku obrachunkowego.

Szczegółowy opis zaplanowanych robót remontowych, znajduje się w częściach tabelarycznych planów i uwzględnia:

- rodzaj i zakres planowanych robót,
- ilość planowana / w szt, mb, m²/,
- wartość planowana /w zł/, Informacje o wysokości przewidywanych odpisów na fundusz remontowy oraz poniesione nakłady, zawarte zostały w tabeli stanowiącej załącznik nr 12 do protokołu lustracji.

Wydatki zmniejszające stan funduszu remontowego wynikały z poniesionych nakładów na:

- remonty instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych,
- remonty elewacji budynków,
- zagospodarowanie terenu,
- pozostałe remonty.

Suma nakładów na koniec poszczególnych okresów objętych badaniem, wynosiła:

- na 31.12.2020 r. - 73 055,24 zł
- na 31.12.2021 r. - 130 411,13 zł
- na 31.12.2022 r. - 478 053,40 zł

Środki dyspozycyjne funduszu, wynikające z bilansu zamknięcia na 31.12. wynosiły:

- 2020 r. - 664 788,10
- 2021 r. - 910 562,56
- 2020 r. - 831 863,40

Na podstawie danych zawartych w załączniku nr 12 do protokołu oraz informacji z wykonywania planów remontowych składanych przez Zarząd stwierdza się, że Spółdzielnia nie przekraczała zatwierdzonego na dany rok budżetu wydatków, wprost przeciwnie generowała znaczne nadwyżki funduszu. Oznacza to, że gospodarka obejmujące remonty zasobów mieszkaniowych, nie wskazuje na zachowanie adekwatności przychodów funduszu do nakładów.

Ustalono, że Spółdzielnia stosowała regułę zawartą w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy osm, w zakresie ewidencjonowania i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, w tym również na poszczególne nieruchomości.

3. Wykonawstwo i nadzór nad robotami.

Sposób wyłaniania wykonawców usług i robót remontowych określa „Regulamin normujący tryb przeprowadzania naboru ofert oraz zlecanie robót budowlanych, obcym wykonawcom”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą /Uchwała nr 2/2015 r. z dnia 10.12.2015 r/.

Regulamin przewiduje następujący tryb udzielania zamówień:

- na roboty przekraczające 10 000 zł, obowiązuje tryb wyłaniania wykonawców w drodze konkursu ofert,
- na roboty polegające na usunięciu skutków awarii i nie przekraczające 10 000 zł, zlecenie poprzedzające jest spisaniem protokołu konieczności przez administratora i podpisanie go przez Zarząd,
- Spółdzielnia opracowuje zapytanie ofertowe, obejmujące zakres robót do wykonania, sugerując technologię wykonawstwa, i wysyła je do wykonawców ogłaszających swoje usługi w domenie publicznej,
- złożone oferty rozpatruje Komisja w składzie: Zarząd, dwaj członkowie Rady Nadzorczej oraz administrator,
- roboty wykonywane w trybie konkursu ofert, są nadzorowane przez Inspektora nadzoru,
- w terminie 7 dni od daty zakończenia robót, wykonawca zgłasza roboty do odbioru a powołana w tym celu komisja spisuje stosowny protokół.

Badaniu lustracyjnemu poddano losowo wybrane zadania remontowe, których wartość przekraczała kwotę 10.000 zł netto.

1. Wykonanie monitoringu w budynku Londyńska 9 oraz modernizacja instalacji domofonowej w budynku Peszteńska 10A i Londyńska 9.

Wybrano ofertę firmy Teleradio i Mechanika Mirosław Witkowski z siedzibą w Warszawie. Wartość skazanych w ofertach robót określona została przez wykonawcę na kwotę 39.713,00.



R. Ciślad



Brak protokołu Komisji zatwierdzającej wybór wykonawcy.

Protokół odbioru potwierdzający wykonania robót, spisany został w dniu 21.03.2022.

Na protokole brak podpisu uprawnionego inspektora nadzoru.

Fakturę nr FV/372/2022 r. z dnia 21.03.2022 r. wykonawca wystawił na kwotę zgodną z treścią oferty.

Zapłat dokonano w formie przelewu w dniu 25.03.2022 r.

Umowy o wykonawstwo robót strony nie zawarły.

2. Wymiana pionów łazienkowych w budynku Londyńska 9.

Brak protokołu potwierdzającego wybór wykonawcy.

Umowę o wykonawstwo robót nr 1/2022 podpisano w dniu 07.11.2022 r. Stronami umowy była Spółdzielnia oraz firma STABILIO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wykonawca zobowiązał się do wykonania przedmiotu umowy w terminie do 25.01.2023 r. Inspektorem nadzoru Spółdzielnia ustanowiła osobę posiadającą stosowne uprawnienia w zakresie robót instalacyjnych. Za bezusterkowe wykonanie robót wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 92.800,00 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT.

Wykonawca udzielił Spółdzielni 3-letniej gwarancji na wykonane roboty oraz 6-letniej gwarancji na wbudowane materiały.

W trakcie trwania robót strony umowy podpisały w dniu 12.12.2022 r. aneks nr 1/2022, którym rozszerzono zakres robót, zwiększający kwotę wynagrodzenia do 101.350,00 zł netto.

Protokół końcowy odbioru robót spisany został w dniu 19.12.2022 r., w którym stwierdzono wykonanie przedmiotu umowy bez zastrzeżeń i zgodnie ze sztuką budowlaną.

Fakturę końcową wykonawca wystawił w dniu 19.12.2022 r. która w całości została przez Spółdzielnię opłacona.

3. Wymiana kanalizacji oraz instalacji wody zw, cw oraz cyrkulacji w budynku ul. Aleje Jerozolimskie 119 A.

Konieczność zlecenia wykonania powyższych robót bez zastosowania procedury opisanej w „Regulaminie normującym....”, stwierdzona została Protokołem konieczności sporządzonym w dniu 24.02.2022 r. przez Komisję, w składzie: członkowie Zarządu oraz inspektor nadzoru. Komisja oszacowała koszt robót na kwotę 50.000 zł.

Umowę nr 2/2022 z dnia 31.03.2022 r. podpisano z firmą „MAJ-KO” z siedzibą w Warszawie. Umowa zawarto w wyniku przyjętej przez Spółdzielnię oferty, w której oferent zaproponował cenę usługi w wysokości 4000 zł, za jeden lokal.

Strony ustalił graniczny termin wykonania przedmiotu umowy na 18.04.2022 r. Ostateczne rozliczenie wartości wykonanych robót, zamknęło się kwotą 46 272 zł.

Brak protokołu odbioru robót oraz potwierdzenia prawidłowości ich wyceny.

R. Cielich 37

Fakturę końcową wykonawca wystawił w dniu 22.04.2022 r. na kwotę 46 272,00 zł. Pełną należność Spółdzielnia przekazała przelewem na wskazany przez wykonawcę rachunek w dniu 13.05.2022 r.

4. Wzmocnienie fundamentów ścianek działowych i osłonowych piwnic lokatorskich w budynku przy ul. Al. Jerozolimskie 119 A.

Protokół konieczności wykonania wymienionych zabezpieczeń konstrukcji budowlanych spisany został w dniu 24.01.2022 r. W wyniku ustaleń Komisji, Zarząd Spółdzielni opublikował informację i planowanych robotach, na którą odpowiedziały dwie firmy, z których wybrano firmę STEBUD, z siedzibą w Warszawie, której oferta została uznana za korzystniejszą. W konsekwencji w dniu 14.02.2022 r. podpisana została umowa nr 1/2022 r. w której ustalona cenę za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę 15 000 zł netto a termin zakończenia prac na 01.04.2022 r.

W wyniku sporządzenia przez wykonawcę kosztorysu powykonawczego, cena wykonania obniżona została do kwoty 10.500 zł netto.

Odbioru końcowego robót, strony umowy dokonały w dniu 4 maja 2022 r., bez uwag.

Termin umowny zakończenia robót nie został dochowany.

Fakturę końcową wykonawca wystawił w dniu 05.05.2022 r. /F -ra nr 02/05/2022 r/.

Zapłata dokonana została przelewem na rachunek wykonawcy w pełnej wysokości, w dniu 06.05.2022 r.

W okazanej dokumentacji dotyczącej realizacji robót remontowych /pkt. 1 – 4/, stwierdza się;

- ***brak protokołów Komisji rekomendującej wybór wykonawcy i uchwał Zarządu zatwierdzających wnioski Komisji /dot. pkt. 1, 2, 3 i 4/,***
- ***brak zawartych umów na wykonawstwo robót remontowych /dot. pkt. 1/,***
- ***nie podpisanie protokołu odbioru robót przez uprawnionego inspektora nadzoru, /dot. pkt. 1/,***
- ***dokonanie pełnej zapłaty faktury wystawionej przez wykonawcę, pomimo niedotrzymania terminu zakończenia robót /dot. pkt. 4/.***

VI. GOSPODARKA FINANSOWA

/wybrane zagadnienia/

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

W sprawach prowadzenia rachunkowości i gospodarki finansowej Spółdzielni, zastosowanie mają przepisy:

- Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zmianami/,
- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2020 r. poz. 275/,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2018 r.

R. Cichowski 38

- poz. 848 z późn. zmianami/,
- działu 5 Statutu,
- wewnętrznych regulacji regulaminowych.

Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, określone zostały w Polityce rachunkowości, zatwierdzonej przez Zarząd uchwałą nr 11/2008 z dnia 15.07.2008 r. W okresie od 2008 r. do 2022 r. włącznie, Spółdzielnia nie modyfikowała zapisów Polityki rachunkowości. Obowiązek aktualizacji spoczywał, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, na Zarządzie Spółdzielni. Podmiot zewnętrzny, który na podstawie odrębnej umowy jest zobowiązany do prowadzenia ksiąg rachunkowych, stosuje wprost zasady wynikające z ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, zgodnie § 60 pkt. 1 statutu.

Księgi rachunkowe prowadzi firma Osial i Wspólnicy Księgowość Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie odrębnej umowy o prowadzeniu rachunkowości, spraw kadrowych i ubezpieczeń społecznych, podatkowych oraz sprawozdawczości finansowej.

2. Zasady prowadzenia rachunkowości.

W trakcie badania lustracyjnego zapoznano się z zasadami prowadzenia przez Spółdzielnię zagadnień finansowo-księgowych a w szczególności stosowania zasad określonych w ustawie o rachunkowości i Polityce rachunkowości.

Sprawdzeniem objęto:

- prowadzenie ksiąg rachunkowych, w szczególności:
 - stosowanego planu kont,
 - tworzenia wykazu zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
 - opisu systemu przetwarzania danych /system informatyczny/.
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego,
- system służący ochronie danych, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywanych w nich zapisów.

Ocenie poddano losowo wybrane dokumenty, w tym dowody księgowe, sprawdzając czy spełniają wymogi określone w art. 21 i 22 i następnych Ustawy o rachunkowości.

W wyniku badania nie stwierdzono istotnych niezgodności z obowiązującymi zasadami księgowości. Dokumenty księgowe były kontrolowane i weryfikowane przed wprowadzeniem ich do ksiąg. Kontrola funkcjonalna przypisana jest Zarządowi Spółdzielni.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat, z uwzględnieniem postanowień

art. 47 Ustawy o rachunkowości, w wersji porównawczej, zgodnie z wyborem przyjętym w zakładowej Polityce rachunkowości. Tak ustalony wynik finansowy uwzględnia:

- przepisy art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl którego, różnica pomiędzy kosztami a przychodami GZM, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
- art. 17 ust. 1 pkt. 44 oraz art. 12, 15 i 16 Ustawy o podatku dochodowym osób prawnych oraz art. 42 Ustawy o rachunkowości.

Tak ustalony wynik na GZM prezentowany jest w bilansie, zgodnie z Krajowymi Standardami Rachunkowości, tj:

- w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, w pozycji inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, po stronie pasywów,
- w przypadku niedoborów przychodów, w pozycji inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, po stronie aktywów.

Wynik na pozostałej działalności jest prezentowany w rachunku zysków i strat i w wartości netto podlega podziałowi, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych, stosowane są:

- nośniki danych odporne na zagrożenia oraz środki ich zewnętrznej ochrony,
- tworzenie rezerwowych kopii danych, zapisanych na trwałych nośnikach informacji, z uwzględnieniem zapewnienia trwałości zapisów przez okres nie krótszy jak wymagany do przechowywania ksiąg rachunkowych,

Księgi rachunkowe i źródłowe dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

3. Sprawozdawczość finansowa.

Badaniem lustracyjnym, obejmującym stronę formalną i rachunkową, objęto sprawozdania finansowe sporządzone za lata 2019-2021. Stwierdza się, że Spółdzielnia nie spełniała kryteriów opisanych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 Ustawy o rachunkowości, stąd nie była zobowiązana do poddawania sprawozdań finansowych badaniu przez biegłego rewidenta,

Badane sprawozdania były kompletne, składały się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Zachowane były terminy złożenia sprawozdań do właściwego Urzędu Skarbowego.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 30.11.2022 r. i 17.01.2023 r. podjęło uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata 2019-2021. /patrz: rozdział „Walne Zgromadzenie” protokołu lustracji/.

Na podstawie informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, ustalono:

- sprawozdanie za 2019 r. złożono w dniu 8.10.2020 r.
- „ za 2020 r. „ w dniu 3.12.2021 r.
- „ za 2021 r. „ w dniu 31.01.2023 r.

W odpisie z KRS znajdują się również wzmianki o złożeniu uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało sporządzone przez administratora Spółdzielni, tj. Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „GROCHÓW” i złożone do KRS 8.09.2023 r.

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd na dzień 21.06.2023 r., z uwagi na nieformalne jego przerwanie. Do czasu zakończenia badania lustracyjnego Walne Zgromadzenie nie było zwołane.

W załączniku nr 13 przedstawiono Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2022 r.

Informacja WSM „GRPCHÓW” dotycząca sprawozdania finansowego SBM PSZ za 2022 r. stanowi załącznik nr 14 do protokołu lustracji.

4. Gospodarka środkami finansowymi.

Spółdzielnia swoje bieżące rozliczenia finansowe prowadzi za pośrednictwem rachunku w PKO Bank Polski S.A., na podstawie umowy o prowadzenie rachunku bieżącego oraz rachunków lokat terminowych i rachunków pomocniczych. W banku złożone są aktualne karty wzorów podpisów osób wymienionych w KRS, mogących dysponować środkami na rachunkach bankowych. Do dysponowania środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych upoważnieni są członkowie Zarządu. Administrator Spółdzielni posiada wgląd do stanu kont na rachunkach.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy w rozumieniu Instrukcji gospodarki kasowej, zatwierdzonej przez Zarząd w dniu 3.08.2020 r. uchwałą nr 6/2020 r.

Stan środków finansowych na rachunkach bankowych, na dzień 31 grudnia poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym, przedstawia się następująco:

- 2020 r. - 1.142.248,56 zł
- 2021 r. - 1.326.070,56 zł
- 2022 r. - 1.535.518,33 zł

W latach 2020-2022 Spółdzielnia nie udzielała żadnych poręczeń i gwarancji, jak również nie zaciągała kredytów na bieżącą działalność jak i na inwestycje mieszkaniowe.

Spółdzielnia nie angażuje swoich wolnych środków w papiery wartościowe w postaci akcji, obligacji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych a także papierów emitowanych przez Skarb Państwa lub samorządy.

Sytuację finansową Spółdzielni przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 15 do protokołu lustracji.

VIII. SPRAWY WNIESIONE.

Z treści pisma Ministra Rozwoju i Technologii /znak: DM-III.733.32.223/ z dnia 10 stycznia 2024 r. wynika, iż powzięto podejrzenie naruszenia prawa przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Pracowników Służby Zdrowia z siedzibą w Warszawie. Sytuacja ta była asumptem do realizacji uprawnień przyznanych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w art. 93a § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, wystąpienia do Prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji pełnej SB-M PSZ, z uwzględnieniem kwestii podniesionych w wystąpieniu członka Spółdzielni z dnia 20 czerwca 2022 r.

Skarga przesłana do Ministerstwa Rozwoju i Technologii, dotyczyła wielu wątków działania Spółdzielni na przestrzeni lat 2021-2022. Cały szereg elementów w niej zawartych, było przedmiotem badania lustracyjnego, wykorzystując do tego celu udostępnioną dokumentację źródłową. Ustalenia w tym zakresie, zawarte są w treści protokołu. Należy zaznaczyć, że od 1 kwietnia 2023 r. funkcjonuje Zarząd w nowym składzie, któremu ustępujący prezes nie przekazał protokolarnie dokumentacji Spółdzielni, w tym ewidencji finansowo-księgowej. /patrz: oświadczenia Zarządu, stanowiące załącznik nr 16 do protokołu/.

Poniżej prezentowane są konkluzje i ustalenia szczegółowe dotyczące zarzutów zawartych w skardze i nie uwzględnionych w rozdziałach I-VI protokołu.

1. Zarząd jest zobowiązany do zwołania Walnego Zgromadzenia na żądanie przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni. /§ 37 ust. 3 statutu/. W okazanej dokumentacji brak dowodu złożenia żądania zawierającego podpisy co najmniej 35 członków Spółdzielni.
2. Żądanie umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu o odwołaniu Rady Nadzorczej i Zarządu, nie znajduje podstaw w obowiązującym stanie prawnym. Art. 45 § 5 Ustawy Prawo spółdzielcze przewiduje możliwość odwołania członka rady nadzorczej /nie rady in gremium/ większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał tj. Walne Zgromadzenie.
Członka Zarządu /nie Zarządu in gremium/ powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, w trybie § 55 pkt. 1 statutu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków, którym nie udzieliło absolutorium /§ 55 pkt. 3 statutu/.
3. Zarzut skarżącego o wykorzystanie wniosków formalnych, jako instrumentu odbierającego członkom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu prawa udziału w dyskusji na poszczególnych punktach porządku obrad, należy uznać za nieuzasadniony. § 15 w ust. 2 pkt. 3 i 4 Regulaminu Walnego Zgromadzenia wskazuje, iż wnioski formalne można zgłaszać i poddawać pod głosowanie w sprawach:
 - zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
 - zamknięcia dyskusji w danej sprawie i [przeprowadzenia głosowania.

4. Skarżący formułuje pytania, artykułowane w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, kierowane – jak można mniemać do Zarządu Spółdzielni - w których zawarte są żądania wyjaśnienia szeregu problemów i nieprawidłowości występujących –zdaniem skarżącego - w działalności organów Spółdzielni.
- Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad, wpisuje się do protokołu, bez głosowania /§ 19 ust. Regulaminu WZ/. Przewodniczący może je poddać pod głosowanie, jeżeli mogą mieć one charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni, wyrażać stanowisko Walnego Zgromadzenia w określonej sprawie lub jeżeli żądanie głosowania zgłosi co najmniej 1/10 obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski, opinie i dezyderaty nie mają jednak charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni, w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.
5. Badanie dostępnych dokumentów przedstawiających przebieg Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.11.2022 i 17.01.2023 r., nie potwierdziło zarzutu o udziale w głosowaniu członków Zarządu w sprawach ich dotyczących / w dorożumieniu: udzielenia absolutorium, art. 56 § 2 Ustawy Prawo spółdzielcze/ oraz z udzielonymi pełnomocnictwami /art. 36 § 5 ups/.
6. Podniesiony w pkt. 8 skargi zarzut o nieprawidłowościach w procedurze wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025, należy uznać za uzasadniony. Wyjaśnienia przewodniczącego WZ w sprawie głosowania nad zgłoszonymi kandydatami do Rady Nadzorczej, nie pokrywały się z treścią zapisu § 18 pkt. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, który stanowi między innymi, iż uprawnieni do głosowania wpisują znak "x" obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest nieważna.
7. Skarżący kwestionuje sposób i tryb zawiadamianie użytkowników lokali mieszkalnych o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, wskazując jako przykład zawiadomienie o wysokości ustalonych miesięcznych opłatach, obowiązujących od 1 kwietnia 2021 r. Zawiadomienie o zmianie opłat od dnia 1 kwietnia 2021 r. obejmujące zestawienie kosztów, składających się na wysokość opłaty miesięcznej, wraz z uzasadnieniem podwyższenie opłaty za odpady komunalne /pozostałe składniki kosztów nie uległy zmianie/, doręczone zostało użytkownikom lokali mieszkalnych w dniu 24.03.2021 r. Statutowy termin na wnoszenie opłat eksploatacyjnych i utrzymania mienia, przypada na 10 danego miesiąca.
- Stwierdza się, że Spółdzielnia dopełniła ciążącego na niej obowiązku, w zakresie objętym przepisem art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. /kopia zawiadomienia o ustaleniu wysokości opłat od 1 kwietnia 2021 r. stanowi załącznik nr 17 do protokołu lustracji.
8. Autor skargi podnosi w swoim wystąpieniu do Ministra Rozwoju i Technologii, uniemożliwienie realizacji swoich praw członkowskich, obejmujących otrzymanie odpisu statutu i obowiązujących regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań

finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Jako dowód w sprawie, wskazuje na korespondencję mailową skierowaną do Spółdzielni. W przestrzeni informatycznej jak i w wersji papierowej nie zachowały się w tej sprawie żadne dane. W tym stanie rzeczy, brak było możliwości potwierdzenia lub zaprzeczenia stawianym w skardze zarzutom.

C. INFORMACJA KOŃCOWA.

Protokół zawiera 44 kolejno ponumerowane strony. Każdą ze stron lustrator oznaczył, poprzez umieszczenie na niej swojej parafy.

Integralną częścią protokołów jest 16 załączników.

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze pozostawiono w Spółdzielni dla Rady Nadzorczej i Zarządu, dwa egzemplarze przekazano Krajowej Radzie Spółdzielni, z których jeden egzemplarz otrzymuje Minister Rozwoju i Technologii.

Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie wniesienia zastrzeżeń i uwag do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

Do stwierdzeń zawartych w protokole
lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

ZARZĄD

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Gora

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieslicki

LUSTRATOR

L U S T R A T O R

Mirosław Kędzia

PEŁN. WPI. 5517/08

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WARSZAWA, dnia 11 marca 2024 r.

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 15.01.2024 godz. 13:54:30

Numer KRS: 0000006969

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.04.2001	
Ostatni wpis	Numer wpisu	46	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/561179/23/610	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	
		08.09.2023	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000490820, NIP: 5251000721
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA PRACOWNIKÓW SŁUŻBY ZDROWIA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS 91 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY SĄD GOSPODARCZY XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWSKI, gmina WARSZAWA-CENTRUM, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. BRAZYLIJSKA, nr 6, lok. 49, miejsc. WARSZAWA, kod 03-946, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	27.06.1983R. WPISANY 08.06.1984R.
	2	15 KWIETNIA 2004 R., UCHWALONO STATUT W NOWYM BRZMIENIU
	3	27.06.2006

	ZMIANA § 5, 6, 7, 10, 11, 12, 17, 20, 24, 51, 57, 42, 43, 63
4	15 LISTOPADA 2007 R. § 4 UST. 2 PKT 3, § 5 UST. 2 PKT 1, § 6 UST. 4 PKT 1, § 6 UST. 5, § 7 UST. 4, § UST. 5, § 10 UST. 1, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2.3, § 14, § 16 PKT 3, § 22 UST. 1, § 37 UST. 1, § 38 UST. 1, § 38 UST. 2, § 38 UST. 3, § 38 PO UST. 3 DODAJE SIĘ UST. 4, § 44 PO UST. 2 DODAJE SIĘ UST. 3, § 55 UST. 1
5	ZMIANA : §22 PKT 1, §22 PKT 4, §44 UST.1, §22 DODANO PKT 5
6	WALNE ZGROMADZENIE Z DNIA 23 SIERPNIA 2018R PARAGRAFY ZMIENIONE : § 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 19, 22, 24, 35, 36, 41, 45, 48, 49, 55, 56, 61. PARAGRAFY SKREŚLONE: § 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 PRZYJĘTO JEDNOLITY TEKST STATUTU.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁDZIELNI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	GORAL
	2.Imiona	DARIUSZ PIOTR
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	58010219077, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	CIEŚLICKI
	2.Imiona	RAFAŁ BRONISŁAW
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	48010205538, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1		

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JAKUBOWSKA
	2.Imiona	KAMILA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	81060210484, -----
	4.Numer KRS	****
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BAGIŃSKI
	2.Imiona	MACIEJ JAKUB
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	66111407851, -----
	4.Numer KRS	****
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RAKOWSKA
	2.Imiona	HELENA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	41080102383, -----
	4.Numer KRS	****
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZUSTAK
	2.Imiona	CZESŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	47052517232, -----
	4.Numer KRS	****
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WITORSKA
	2.Imiona	ALICJA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	64040204622, -----
	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KABALA GAŃCZYK
	2.Imiona	ELIZA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85081100445, -----
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SKAŁECKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	74120900733, -----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	01.09.2003	01.01.2002 - 31.12.2002
	2	06.05.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	17.02.2005	01.01.2001 - 31.12.2001
	4	13.07.2005	OD 01.01.2004 DO 31.12.2004
	5	20.09.2006	ZA 2005
	6	23.08.2007	2006
	7	05.06.2008	2007 R.
	8	30.06.2009	2008 R.
	9	09.06.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	17.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	11	29.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	26.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	26.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	22.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	05.09.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	11.12.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	08.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	03.12.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	31.01.2023	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	08.09.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	4	*****	ZA 2004 R.
	5	*****	2005 R.
	6	*****	2006
	7	*****	2007 R.

8	*****	2008 R.
9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
10	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
19	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
21	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****
	2	*****
	3	*****
	4	*****
	5	*****
	6	*****
	7	*****
	8	*****
	9	*****
	10	*****
	11	*****
	12	*****
	13	*****
	14	*****
	15	*****
	16	*****
	17	*****
	18	*****
	19	*****
	20	*****
	21	*****

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2012

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.01.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Warszawa, 25.01.2024 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd SBMPSZ oświadcza, że Spółdzielnia:

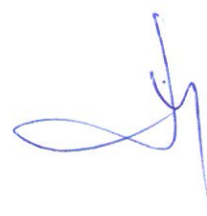
- nie przynależy do Związku Rewizyjnego ani organizacji społecznych i gospodarczych,
- nie prowadzi działalności społeczno-kulturalnej,
- nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budowy domów mieszkalnych
- w okresie 2020-2022 nie była poddawana kontrolom zewnętrznym.

PREZES ZARZĄDU

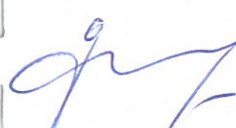
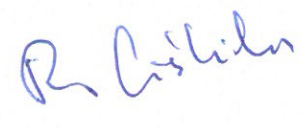
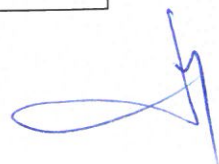

Dariusz Goral

CZŁONEK ZARZĄDU


Rafał Cieśllicki



L.P.	Nazwa	Data Uchwalenia	Nr uchwały
1.	Statut SBMPSZ	23.08.2018	WZ -
2.	Regulamin Walnego Zgromadzenia SBMPSZ	20.04.2017	WZ – 5/2017
3.	Regulamin windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych	12.11.2009	RN – 2/2009
4.	Regulamin rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za użytkowanie lokali	10.12.2015	RN - 2/2015
5.	Regulamin rozliczania kosztów ciepła na podgrzanie wody, centralnego ogrzewania oraz kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków	13.06.2016	RN – 1/2016
6.	Regulamin komisji stałych Rady Nadzorczej	14.12.2005	2/12/2005
7.	Regulamin porządku domowego	10.12.2015	RN – 2/2015
8.	Regulamin Rady Nadzorczej	19.05.2005	WZ – 4/2005
9.	Regulamin Zarządu spółdzielni	14.12.2005	RN – 4/12/2005
10.	Regulamin normujący tryb przeprowadzania naboru ofert oraz zlecania robót budowlanych obcym wykonawcom	10.12.2015	RN – 2/2015
11.	Zasady spłaty pożyczek wewnętrznych zaciąganych przez poszczególne nieruchomości	16.03.2017	RN – 2/2017
12.	Regulamin najmu lokali oraz trybu doboru najemców	10.12.2015	RN 2/2015
13.	Polityka Rachunkowości	15.07.2008	Zarząd – 11/2008
14.	Instrukcja gospodarki kasowej	03.08.2020	Zarząd – 6/2020
15.	Instrukcja obiegu dokumentów	15.07.2008	Zarząd – 11/2008
16.	Regulamin wynagradzania za pracę	17.10.2019	Zarząd – 10/2019
17.	Zasady przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony osobistej	12.09.2019	Zarząd – 9/2019
18.	Regulamin rozdysponowania 15 miejsc parkingowych usytuowanych przy budynku Aleje Jerozolimskie 119A + Aneks nr 1	12.04.2022 14.12.2023-aneks	RN – 3/2022 RN-1/12/2023

Z A W I A D O M I E N I E

Zarząd Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia w Warszawie zwołuje na dzień 30.11.2022 w IV LO im. Adama Mickiewicza Warszawie, ul. Saska 59 o godzinie 17:00

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zebrania – wybór Prezydium Zebrania.
2. Wybór Komisji Zebrania: mandatowo – skrutacyjnej, wnioskowej.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019, 2020 i 2021r.
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za lata 2019, 2020 i 2021
5. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021.
6. Dyskusja nad punktami 3,4,5.
7. Podjęcie uchwał w sprawie sprawozdań Zarządu Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021.
8. Podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020 i 2021.
9. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021r.
10. Podjęcie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za lata 2019, 2020 i 2021.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia suszarni nr 1, suszarni nr 2, suszarni nr 3, suszarni nr 4, pralni nr 1, pralni nr 2, położonych w budynku przy Al. Jerozolimskich 119A w Warszawie oraz lokalu mieszkalnego nr 2
13. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Brazylijskiej 6 w Warszawie
14. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego nr 6 przy ul. Londyńskiej 9 w Warszawie
15. Wybór Członków Rady Nadzorczej, zgłaszanie kandydatur i dyskusja – podjęcie uchwały
16. Podjęcie uchwały zatwierdzającej statut SBM
17. Podjęcie uchwały zatwierdzającej Regulamin Rady Nadzorczej
18. Podjęcie uchwały zatwierdzającej Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków
19. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej
20. Zamknięcie obrad.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą osoby uprawnione po okazaniu dokumentu tożsamości oraz dokumentu uprawniającego do uczestnictwa w Zebraniu.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia informuje, że w biurze Spółdzielni przy ul. Brazylijskiej 6 lok. 49 od dnia 10.11.2022 w godzinach 13:00-18:00 (poniedziałek) i 13:00-16:00 (czwartek) wyłożone będą do wglądu dla członków Spółdzielni następujące dokumenty

- 1/ sprawozdanie finansowe Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021r.
- 2/ sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020 i 2021,
- 3/ projekty uchwał.

Warszawa dn. 08.11.2022

PREZES ZARZĄDU

Izabela Jastrzębska

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Skwara

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia w Warszawie zawiadamia, że w dniu **17.01.2023 r. o godzinie 17:30 w Szkole Podstawowej nr 143 im. Stefana Starzyńskiego** znajdującej się przy ulicy **Aleja Stanów Zjednoczonych 27** w Warszawie, będzie

Kontynuacja WALNEGO ZGROMADZENIA

Członków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Pracowników Służby Zdrowia z następującym porządkiem obrad:

6. Dyskusja nad punktami 3,4,5.
 7. Podjęcie uchwał w sprawie sprawozdań Zarządu Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021.
 8. Podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020 i 2021.
 9. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021 r.
 10. Podjęcie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021.
 11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za lata 2019, 2020 i 2021.
- Wybór Członków Rady Nadzorczej, zgłaszanie kandydatur i dyskusja - podjęcie uchwały.
 - Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
 - Zamknięcie obrad.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą osoby uprawnione po okazaniu dokumentu tożsamości oraz dokumentu uprawniającego do uczestnictwa w Zebraniu.

Warszawa, dn. 05.01.2023

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6 m. 49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

PREZES ZARZĄDU

Izabela Janowska

CZŁONEK ZARZĄDU

Stefan Skwara

Załącznik nr 6 do protokołu lustracji.

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem, w tym: - pracownicy umysłowi łącznie z zarządem - dozorczy i sprzątacze - konserwatorzy - pozostali	Umysłowi/zarząd - 3 Dozorcy - 3 Łącznie - 6	Umysłowi/zarząd - 2 Dozorcy - 3 Łącznie - 5	Umysłowi/zarząd - 2 Dozorcy - 3 Łącznie - 5
2.	Wypłacone wynagrodzenia w zł ogółem, w tym: - z osobowego funduszu płac /brutto/ - pozostałe wypłaty /brutto/, w tym ryczałty dla członków organów samorządowych	Z os. funduszu - 336281,91 zł Pozostałe - brak	Z os. funduszu - 212633,69 zł Pozostałe - brak	Z os. funduszu - 196097,00 zł Pozostałe - brak
3.	Przejęte wynagrodzenie miesięczne w zł, ogółem, w tym: - pracownicy umysłowi łącznie z zarządem - dozorczy i sprzątacze - konserwatorzy, - pozostali	Umysłowi/zarząd - 6317,59 Dozorcy - 3023,58	Umysłowi/zarząd - brak możliwości uzyskania danych Dozorcy - j.w.	Umysłowi/zarząd - 2150,00 Dozorcy - 4013,81
Sporządził:		Zarząd		

David Osid

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazyljska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Goral

CZŁONEK ZARZĄDU
Rafał Cieśliski

Handwritten signature in the top right corner.

Załącznik nr 7 do protokołu lustracji.

Gospodarka gruntami

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Powierzchnia gruntów po zostających we władaniu Spółdzielni /w tys. m ² /, w tym: - zabudowana - planowana do zabudowy - pozostała, łącznie z infrastrukturą	5054,68	5033,81	4953,18
2.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny /w tys. m ² /, w tym: - użytkowanie wieczyste, - prawo własności, Powierzchnia gruntów stanowiących własność użytkowników lokali wyodrębnionych.	5054,68 2188,32	5033,81 2209,19	4953,18 2289,82

Sporządził:

David Jaki

Zarząd

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Gorpi

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieslicki

Załącznik nr 8 do protokołu lustracji.

Sprawy członkowsko-lokalowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Liczba członków ogółem na 31.12., w tym: - współmałżonkowie, - nie posiadających mieszkań / w tym oczekujących/ lokalu mieszkalnego, w tym: - dla lokali nowo wybudowanych, - z tzw. odzysku,	366	336	335
2.	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, w tym: - dla lokali nowo wybudowanych, - z tzw. odzysku,	0	0	0
3.	Liczba umów o przekształceniu spółdzielczych praw do lokali, w prawa odrębnej własności	Brak danych	Brak danych	4
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych	0	0	0
5.	Liczba lokali mieszkalnych w najmie	3	3	3

Sporządził:

David Od

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Goral

OSŁONEK ZARZĄDU
Rafał Cieśliński

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

Załącznik nr do protokołu lustracji.

Zasoby lokalowe

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Liczba budynków mieszkalnych - wielorodzinnych	6	5	5
2.	Liczba mieszkań	370	338	338
3.	Liczba garaży, w tym stanowisk garażowych	0	0	0
4.	Liczba lokali użytkowych, w najmie	2	2	2
5.	Powierzchnia całkowita w m ² ogółem, w tym: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych,	13612,70 - 12117,70 - 48,00	12165,70 - 12117,70 - 48,00	12167,70 - 12117,70 - 48,00
6.	Liczba lokali ogrzewanych centralnie	370	338	338
7.	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	370	338	338
8.	Liczba lokali korzystających z dźwigów	5	4	4
9.	Liczba eksploatowanych dźwigów.	5	4	4
10.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg. aktualnych norm izolacji.	0	0	0
11.	Liczba lokali z podzielnikami kosztów ciepła.	0	0	0
12.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody.	6	5	5
13.	Liczba lokali z indywidualnymi licznikami gazu	346	314	314
14.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody.	362	330	330

Sporządził:

Dawid Odeł

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

PRZESZ ZARZĄDU

Dariusz Goral

R. CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieslicki

Załącznik nr 10 do protokołu lustracji.

Przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł ogółem, w tym: - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych - opłaty od użytkowania garaży - przychody finansowe i operacyjne - dotacje - pozostałe przychody	2065358,89 – tylko opłaty za użytkowanie lokali	2296427,67 – tylko opłaty za użytkowanie lokali	2351624,62 – tylko opłaty za użytkowanie lokali
2.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym: - eksploatacja i remonty - centralne ogrzewanie - ciepła woda /zimna woda do podgrzania/ - dźwigi - koszty finansowe i operacyjne - pozostałe koszty	1) 1095878,43 2) 690751,05 3) 259680,01 4) Brak danych 5) Brak danych 6) 6944,01 Suma: 2053253,50	Brak szczegółowych danych Suma: 2255248,73	1) 1283393,39 2) 572476,44 3) 428347,28 4) brak danych 5) Brak danych 6) 69734,77 Suma: 2351951,88
3.	Wynik na GZM /w. 1 – w. 2/	12105,39	41178,94	(-) 327,26

Sporządził:

Dawid Oś

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Goral

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieśliski

Zarząd

Załącznik nr 11 do protokołu lustracji.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Roczny wymiar opłat eksploatacyjnych w zł			
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	2088779,52	2268635,60	2403396,32
3.	Wiersz 2 : wiersz 1 / w %/	124867,90	268201,53	315704,94
4.	Struktura zaległości bieżących w opłatach w zł. - do 2 miesięcy - powyżej 2 miesięcy do 4 miesięcy - powyżej 4 miesięcy do 6 miesięcy - powyżej 6 miesięcy	5,98%	11,82%	13,13%
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu z roszczeniem o zapłatę	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
Sporządził:				
Zarząd				

Dawid Osiński

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490320

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Gopál

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieślowski

Załącznik nr 12..... do protokołu lustracji.

Gospodarka remontowa.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Nakłady na remonty, przewidziane w planach rocznych w zł, w tym : - remonty elewacji - remonty instalacji wodno-kan. ciepłych i gazowych, - remonty dróg, chodników, placów zabaw i zieleni - remonty pozostałej infrastruktury osiedli	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
2.	Stan funduszu remontowego na 01.01 w zł.	332266,34	664788,10	910562,56
3.	Zwiększenie stanu funduszu remontowego w zł ogółem, w tym: - z odpisów naliczonych od lokali mieszkalnych, - z podziału nadwyżki bilansowej, - z kredytu bankowego, - z innych przychodów funduszu remontowego	405577,00	376185,59	339354,24
4.	Zmniejszenie stanu funduszu remontowego w zł ogółem, w tym z tytułu poniesionych nakładów na: - remonty elewacji, - remonty instalacji wodno-kan. ciepłych i gazowych - remonty dróg, chodników, placów zabaw i zieleni. - remonty pozostałej infrastruktury osiedli. - pozostałe	73055,24	130411,13	478053,40
	Stan funduszu remontowego na 31.12. w zł	664788,10	910562,56	831863,40

Sporządził:

David Orl

Zarząd

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490920

[Signature]
PREZES ZARZĄDU

[Signature]
CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Cieślowski

Dariusz Goral

Protokół z czynności sprawdzających
sprawozdanie finansowe

Załącznik nr. 13

Nazwa Spółdzielni: SBM Pracowników Służby Zdrowia
adres Spółdzielni: ul. Brazylijska 6/49, 03-946 Warszawa

1. W dniu 5.03.24 roku Lustrator P. Mirosław Kędzia

Dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022

2. Wobec Lustratora Mirosław Kędzia reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

1) Dawid Osiał

2) —

3. Główny księgowy w osobie Dawid Osiał oświadczył/a, że sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazał Lustratorowi do wglądu:

a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2022 roku,

b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2022 do dnia 31.12.2022,

c) informację dodatkową,

d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022,

4. W wyniku badania Lustrator stwierdził/a co następuje:

a) bilans Spółdzielni za rok 2022 wykazuje na dzień 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 14602464,32 zł oraz wynik finansowy netto tj. strata w kwocie (-) 54526,13 zł

b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2022 roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie;

c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni;

d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody ze sprzedaży	2403723,58 zł
2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater.	2340651,26 zł
3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe	4481,62 zł
4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe	95380,07 zł
5) zysk/strata działalności gospodarczej	(-) 54526,13 zł
6) zyski nadzwyczajne	— zł



WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GROCHÓW"

Za nr. 14

04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1

e-mail: sekretariat@wsmgrochow.pl

www.wsmgrochow.pl

Prezes Zarządu
Sekretariat
tel. 22 673 08 01
fax: wew. 122

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych
i Eksploatacji
tel. 22 879 71 13

Dział Księgowości
Główny Księgowy
tel. 22 879 95 40

Dział Techniczno-
Administracyjny
tel. 22 612 26 13

Dział Członkowsko-
Mieszkaniowy
tel. 22 612 54 00

Konto Bankowe:
BOŚ S.A.
I O/Warszawa
Stanów Zjednoczonych 72
lokal 10 a
04-036 Warszawa
740 1102 0001 5706 1870 0001

REGON 016072062
NIP 113-21-65-520

SB-M PR. SŁ. ZDR.

Wpł.
dn.

2023 -03- 31

L.Dz. 202 / 2023

Lidz. 953 / 2023

Warszawa 28.03.2022r

Zarząd SBM Pracowników Służby Zdrowia

RN Pracowników Służby Zdrowia

Ul. Brazylijska 6/49, 03-946 Warszawa

Informacja dotycząca sprawozdania finansowego SBM Pracowników Służby Zdrowia za 2022r

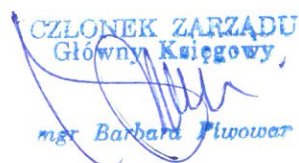
Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie dokumentów przekazanych przez poprzedniego zarządcę – Firma MIRJAN, Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową Pracowników Służby Zdrowia oraz dokumenty finansowe za rok obrotowy 01.01.2022r -31.12.2022r. Na podstawie zapisów w księgach rachunkowych stwierdzamy co następuje:

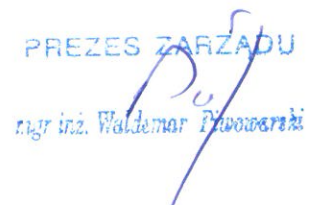
1. weryfikacji wymaga wartość początkowa gruntów spółdzielni – zapisy na kontach 010 (kwota 1 660 205,00 zł) i 011 (kwota 9 798 241,00 zł) oraz na kontach 800 (kwota 7 337 897,94 zł) i 804 (kwota 1 879 994,00 zł).
Według naszej wiedzy wartość gruntów powinna być wykazana w kwocie wynikającej z zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntów we własność, wystawionego przez Prezydenta m.st. Warszawa,
2. Weryfikacji wymaga zapis na koncie 206-2-1, pozostałe rozliczenia z właścicielami wykazany jako BO na dzień 01.01.2022r, jako zobowiązania w kwocie 24 552,84 zł,
3. weryfikacji wymagają zapisy z BO (bilansu otwarcia z dnia z 01.01.2022r) na koncie 220 , które dotyczą rozrachunków z Urzędem miasta, z tytułu gospodarowania odpadami. Z analizy zapisów , które dotyczą 2021r wynika rozbieżność pomiędzy kwotą wykazaną w deklaracjach, a kwotą pobraną od właścicieli. Kwota zobowiązania wynosi 34 314,19 zł,
4. weryfikacji wymagają zapisy z BO (bilansu otwarcia z dnia z 01.01.2022r) na koncie 224, które dotyczą opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i opłatę za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność. Według naszej analizy, kwota nie została rozliczona m.st. Warszawa, a należność wynosi 63 569,36 zł.
5. w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2022r wskazaliśmy na konieczność utworzenia odpisów aktualizujących dla należności, których spłata budzi wątpliwości lub jest niemożliwa do

egzekucji. Odpisy dotyczą przede wszystkim spraw objętych prawomocnymi nakazami oraz spraw, które są w toku (wszystkie sprawy miały miejsce przed 01.01.2020r.). Jeden odpis dotyczy bieżących należności z tytułu opłat czynszowych (pozew w przygotowaniu),

6. w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2022r zamieszczono informację o toczącym się postępowaniu sądowym przeciwko spółdzielni, o wypłatę odszkodowania. Pozew przeciw spółdzielni skierowano w 2017r, a kwota odszkodowania oszacowana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 220 000,00 zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynik postępowania sądowego jest niemożliwy do przewidzenia.

Zarząd WSM Grochów

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy,

mgr Barbara Piwowar

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Waldemar Piwowar



Załącznik nr 15 do protokołu lustracji.

Gospodarka finansowa.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Stan środków finansowych spółdzielni w zł, w tym: - na lokatach i rachunku bieżącym, - w akcjach i udziałach innych podmiotów, - w obligacjach państwowych i komunalnych	1) 1142248,56 2) Brak 3) brak	1) 1326070,56 1) Brak 2) brak	3) 1535518,33 4) Brak 5) brak
2.	Uzyskane przychody ogółem w zł, w tym: - z odsetek od lokat bankowych, - z akcji, udziałów i obligacji, - pozostałe przychody,	1) 6931,87 2) Brak 3) Brak	1) 78,11 2) Brak 3) Brak	1) 1321,28 2) Brak 3) Brak
3.	Przeterminowane należności w zł, /bez zaległości w opłatach eksploatacyjnych/,	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
4.	Odsetki i kary za zwłokę, /należności/, w tym: - naliczone, - wyegzekwowane	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
5.	Przeterminowane zobowiązania w zł	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych
6.	Odsetki i kary za zwłokę, w tym: - wymierzone, - zapłacone	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych	Brak możliwości uzyskania danych

Sporządził:

David Oll

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6/49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490320

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Goral

PRZEDKONK ZARZĄDU

Rafał Cieślowski

Zarząd

Załącznik nr. 16

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
Pracowników Służby Zdrowia
03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 6 m. 49
NIP: 525-10-00-721, Regon: 000490820

dda. 83/2024

Warszawa, 08.02.2024 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd SBMP SZ oświadcza, że poprzednia Prezes Zarządu P. Izabela Jastrzębska nie dokonała przekazania dokumentacji Spółdzielni obecnemu Zarządowi, po odwołaniu z funkcji w dniu 30.03.2023 r. Ten stan obowiązuje do dnia dzisiejszego.

Otrzymują:

- 1) Pan Mirosław Kędzia – Lustrator
- 2) Rada Nadzorcza

PREZES ZARZĄDU


Dariusz Goral

CZŁONEK ZARZĄDU


Rafał Cieślowski

