
PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” W WARSZAWIE W LATACH 2018-2020

**KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
UL. PROSTA 2/14 WARSZAWA**

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie przeprowadzonej w dniach 14.12.2020 r. – 31.05.2021 r. przez lustratora mgr Halinę Orlińską działającą na podstawie upoważnienia nr 72/2020 z dnia 02.12.2020 r., wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację pełną działalności przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 29.07.2020 roku między Spółdzielnią Mieszkaniową „AR-Moczydło” w Warszawie a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie oraz aneksem do umowy z dnia 26.02.2021 r. Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017.1560 ze zmianami).
2. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku.
3. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
 - 1) Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
 - 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
 - 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 - 4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, ciepło).

- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 6) Gospodarka finansowa:
 - podział funduszy wg Krajowych Standardów Rachunkowości i ich stan, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia z tytułu wkładów.
- 7) Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 8) Omówienie spraw podnoszonych przez członków Spółdzielni, które zostały zawarte w pismach do Lustratora.

Lustracja nie obejmuje badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art.88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

4. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły :

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- statut, regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni,
- inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową.

5. W dniu 14.12.2020 r. lustrująca Halina Orlińska na spotkaniu z Prezesem Zarządu przedstawiła zakres i tematykę lustracji. Jednocześnie poinformowała o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych.
6. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza na spotkaniu w dniu 13 stycznia 2021 roku nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych.
7. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli w dniu 14.12.2020 r. pod numerem 3.

8. Przeprowadzone lustracje:

W dniach 08.03.2018r. – 16.11.2018r. z przerwami w Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni za okres 01.01.2015 r do 31.12.2017r.

W liście polustracyjnym z dnia 12.12.2018r. zostały przedstawione Spółdzielni 22 wnioski polustracyjne:

1. Przedkładać pod obrady Walnego Zgromadzenia wyniki lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi celem podjęcia przez ten organ stosownej uchwały w trybie art. 38 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze dotyczącej zakresu i sposobu realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.
2. Kontynuować realizację wydanych w ramach poprzedniej lustracji wniosków polustracyjnych.
3. Wypełniać w terminach określonych ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym postanowienia tej ustawy w zakresie obowiązku zgłaszania zmian w składzie organów samorządowych oraz składania wymaganych dokumentów do KRS.
4. Dokonać analizy i uzupełnienia postanowień obowiązujących regulaminów wewnętrznych.
5. Dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wyklądać w terminie 21 dni przed datą Zebrania.
6. Zabezpieczyć wypełnianie przez Walne Zgromadzenie wszystkich jego funkcji przypisanych przepisami prawa poprzez podejmowanie stosownych uchwał należących do kompetencji tego organu.
7. Zaprzestać podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał i decyzji wykraczających poza kompetencje tego organu i naruszających kompetencje pozostałych organów samorządowych, a zapewnić przez ten organ wszystkich jego obowiązków określonych przepisami prawa.
8. Przestrzegać terminów określonych statutem udzielania odpowiedzi na skargi i wnioski członków.



9. Zaprzestać naruszania praw członków.
10. Uporządkować akta członkowskie w zakresie wskazanym w protokole lustracji.
11. Przestrzegać postanowień art. 8¹ ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie umieszczania wymaganych przepisami prawa dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni.
12. Sporządzać co rocznie plany gospodarczo-finansowe i remontowe przekładać je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Sporządzane plany winny być czytelne i porównywalne.
13. Ustalić jednostkę podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednocześnie bez nadmiernego obciążania tymi kosztami właścicieli małych lokali mieszkalnych.
14. Prowadzić w pełnym zakresie ewidencję kosztów i przychodów utrzymania lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości.
15. Przestrzegać przepisów ustawy – Prawo energetyczne w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów zużycia ciepła odrębnie na każdy budynek, a także w zakresie opomiarowania zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości.
16. Przestrzegać ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków w zakresie prawidłowości dokonywania rozliczeń z tytułu zużycia zimnej wody.
17. Przestrzegać art. 4 pkt. 7 uosm w zakresie terminów zawiadamiania członków o zmianie wysokości opłat, a także prawidłowo uzasadniać przyczynę dokonywanej zmiany.
18. Sporządzać kalkulację wysokości opłat w sposób czytelny, bez wątpliwości interpretacyjnych.
19. Uzupelnąć Regulamin przetargów o brakujące zapisy oraz przestrzegać w bieżącej działalności postanowień tego regulaminu.
20. Realizować decyzje pokontrolne uprawnionych instytucji w zakresie i terminach wskazanych w protokołach pokontrolnych w celu uniknięcia zapłaty grzywny czy poniesienia kar przewidzianych przepisami prawa.
21. Wyeliminować nieprawidłowości w ewidencji księgowej ujawnione w toku lustracji i opisane w protokole polustracyjnym.
22. Podjąć uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali z zachowaniem wymogów art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalono, że na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.05.2019 r. został przedstawiony list polustracyjny dotyczący ww. lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi, co było działaniem zgodnym z art. 93 § 4 ustawy prawo spółdzielcze.

Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę nr 3/2019 w tej sprawie – zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy „rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie”.

Z protokołu Walnego Zgromadzenia wynika, że w tym samym punkcie porządku obrad dotyczącego lustracji została przedstawiana przez Zarząd informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia nie poinformowała Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, który przeprowadził lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych dotyczących ww. lustracji.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

9. W badanym okresie w SM „AR Moczydło” w Warszawie nie były przeprowadzone kontrole przez jednostki zewnętrzne oprócz lustracji za lata 2015- 2017.
10. Sprawy sądowe i egzekucyjne prowadzone w latach 2018 - 2020 z udziałem Spółdzielni (*załączniki nr 10 i 11* do niniejszego protokołu) w tym:
 - 6 spraw sądowych - 2 sprawy zakończone
 - 7 spraw egzekucyjnych – 1 umorzona
11. Zagadnienia organizacyjne i dane porządkowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Mielczarskiego 8 ma nadane następujące numery ewidencyjne :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| - numer identyfikacyjny REGON | 010143973 |
| - NIP | 5250011119 |
| - nr telefonu | 22 648-15-55 |
| - adres poczty elektronicznej: | admmoczydlo@gmail.com |
| - strona internetowa: | włączona od 1 czerwca 2021 roku |

W dniu 31.05.2021 roku Zarząd Spółdzielni wrzucił do skrzynek pocztowych mieszkańców oraz osobom, które wskazały inny sposób kontaktowania się np. mailem informację o uruchomieniu nowej strony internetowej dostępnej od 1 czerwca 2021 roku wraz z loginem i hasłem dla każdego budynku znajdującego się w zasobach Spółdzielni. Dane są sukcesywnie wprowadzane.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR Moczydło” w Warszawie została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000112158 w dniu 16.05.2002 r.

W latach 2018 - 2020 wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego. Zdarzeniami tymi były:

- zmiana Statutu Spółdzielni,
Zmiany w składzie Zarządu,
- zmiany w składzie Rady Nadzorczej,
- zgłaszanie do Krajowego Rejestru Sądowego zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych za lata: 2016, 2017 i 2018.

Wykaz postanowień Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydawanych na wnioski Spółdzielni w ww. sprawach w latach 2018 – 2020 stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji.

Zgodnie z art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany wpisów w KRS powinny być zgłaszane do Sądu w ciągu 7 dni od daty uchwalenia chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej, a mianowicie:

- zgodnie z art.12a § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze – uchwałę o zmianie statutu należy zgłaszać do sądu rejestrowego ciągu 30 dni od daty jej podjęcia,
- zgodnie z art. 69 ustawy o Rachunkowości sprawozdanie finansowe zgłasza się do sądu rejestrowego w ciągu 15 dni od daty jego zatwierdzenia.

W okresie objętym lustracją terminy ustawowe :

- od 2018 roku nie ma obowiązku składania sprawozdania do Urzędu Skarbowego
- odnośnie zmian wpisu w KRS nie był zachowany:
 - w przypadku zatwierdzonych sprawozdań finansowych za rok:
 - ✓ 2017 złożono elektronicznie do KRS nr 448398 w dniu 26.07.2018 roku
 - ✓ 2018 złożono elektronicznie do KRS nr 774022 w dniu 6.06.2019 roku
 - zmiany statutu w dniu 20.07.2018 roku
 - zmianę wpisu dotyczącego zmian w składzie Rady Nadzorczej
- odnośnie zmian wpisu w KRS był zachowany:
 - zmianę wpisu dotyczącego zmian w składzie Rady Nadzorczej w dniu 14.06.2018 roku

Informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień 7.05.2021 r. stanowiąca załącznik nr 3 do protokołu lustracji zawiera aktualne dane.

Skład Zarządu w okresie objętym lustracją i na dzień lustracji został przedstawiony w *załączniku nr 6*.

W okresie prowadzenia lustracji skład Zarządu przedstawiał się następująco:

Pani Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu

Pan Zbigniew Furman - Wiceprezes Zarządu

W § 57 ust. 3 Statutu zapisano „Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wyznaczono pełnomocników.

W latach 2018-2020 Przewodniczącą Rady Nadzorczej (*załącznik nr 5*) była Pani Teresa Warszawska – która pełniła tą funkcję do dnia 06.06.2018 r. w związku zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej (w kadencji 2015 -2018), i po wyborach w czerwcu 2018 roku na kadencję 2018-2021 została ponownie wybrana na członka Rady Nadzorczej a na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 7 czerwca 2018 roku ponownie została wybrana na Przewodniczącą Rady Nadzorczej. W dniu 18.05.2021 roku Pani Przewodnicząca Rady Nadzorczej złożyła pismo w sprawie rezygnacji z udziału w pracach Rady Nadzorczej.

Na podstawie okazanych lustratorowi dokumentów stwierdza się, że w badanym okresie Spółdzielnia wpłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej (zgodnie z art. 266 ustawy prawo spółdzielcze).

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym spółdzielni mieszkaniowych.

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny

1.1.1. Statut Spółdzielni

Na podstawie udostępnionej lustratorowi dokumentacji przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie stwierdza się, że w badanym okresie obowiązywał Statut Spółdzielni zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19.06.2013 r. – zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd w dniu 30.01.2014 r.



Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2018 roku Uchwałą nr 16/2018 uchwaliło nowy Statut Spółdzielni, i 20.07.2018 roku Spółdzielnia złożyła wniosek do KRS, jednakże nie został on wpisany do KRS ze względu na zaskarżenie przez 2 członków spółdzielni podjętej przez Walne Zgromadzenie Uchwały o zatwierdzeniu Statutu.

Sąd Okręgowy w Warszawie sygn. akt. III C 1288/88 w uzasadnieniu wskazał, że „z uwagi na nieodczytanie listy pełnomocnictw zgodnie z art. 8³ ust 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – czy w głosowaniu brali udział prawidłowo ustanowieni pełnomocnicy skoro lista pełnomocnictw nie była sprawdzona na początku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wystarczający przemawiają za uchycieniem uchwały z uwagi na sprzeczność procedury jej podejmowania z zasadami współżycia społecznego, a także z uwagi na pokrzywdzenie jej członków- w osobach nie tylko powodów, ale także innych członków Spółdzielni, którzy nie otrzymali informacji o możliwości ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania ich podczas obrad”. Sąd Okręgowy uchylił Uchwałę 18/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 6 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia odwołała się od wyroku i 14 kwietnia 2021 roku Sąd Apelacyjny oddalił apelację, w związku z powyższym wyrok uprawomocnił się.

Ponieważ Statut z 2018 roku nie obowiązywał w Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie podlegał on analizie przez Lustratora.

Obowiązującym w okresie objętym lustracją był Statut z 2013 roku, który nie jest zgodny obowiązującym prawem tj. z Ustawą Prawo Spółdzielcze oraz Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Statucie Spółdzielni:

1) w § 61 ust. 3 jest zapisane, że roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wraz z opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

Jednak SN w wyroku z dnia 27.05.2015 r. (II CSK 512/15) uznał, że przyjęcie minimalnego 21-dniowego terminu jako właściwego do wyłożenia sprawozdań wiąże się z możliwością realnego zapoznania się członka spółdzielni z tymi sprawozdaniami i zgłoszenia na tej podstawie projektów uchwał oraz żądań co do zamieszczenia określonej kwestii w porządku obrad.

w § 62 ust. 1 Statutu zapisano, że Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy
- 2) fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

4) fundusz remontowy.

Fundusz remontowy jest funduszem celowym zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych”.

Kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni w zakresie uchwalania norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym są określone w Statucie:

- Walnego Zgromadzenia w §§ 41 – 48
- Rady Nadzorczej w §§ 49 – 54
- Zarządu w §§ 55 – 59

Ponadto, zgodnie z art. 48 § 2 prawa spółdzielczego, podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

Lustracja nie wnosi uwag do ustalonych w ww. przepisach zakresów kompetencji organów Spółdzielni.

1.1.2 . Wewnętrzny system normatywny

W Statucie Spółdzielni wskazuje się następujące unormowania wewnętrzne do uchwalenia przez organy statutowe Spółdzielni:

1) Przez Walne Zgromadzenie:

- uchwalanie w razie potrzeby – regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin Rady Nadzorczej w § 44 ust. 14 Statutu,

2) przez Radę Nadzorczą:

- w razie potrzeby – Regulaminu Zarządu - § 52 ust. 10 Statutu,
- innych regulaminów przewidzianych w Statucie w tym, zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale (w §52 ust.1 pkt. 12,13,14,15,16 i 21 Statutu)

Zgodnie z art. 48 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

Wykaz norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, które Spółdzielnia posiada stanowi *załącznik nr 4* do protokołu lustracji.

1.1.3. Stwierdza się, że:

1. Spółdzielnia wypełniła obowiązek - wynikający z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, które weszły w życie z dniem 09.09.2017 r. - polegający na dokonaniu zmian statutu i zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Jednakże ze względu na zaskarżenie przez członków spółdzielni nie został on wpisany do KRS.

2. Spółdzielnia unormowania dotyczące pracy Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej zawarła w Statucie oraz Regulaminach Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
3. Podział obowiązków w zakresie napraw i remontów pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali został zawarty w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi § 9 pkt. 9.3.
4. Ponadto Spółdzielnia posiada również inne regulaminy niewymienione w Statucie, a wynikające z jej potrzeb.
5. Spółdzielnia posiada:
 - Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni zatwierdzoną przez Zarząd Uchwałą nr 12/2016 w dniu 28.12.2016 r
6. Posiadane przez Spółdzielnię unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym były uchwalane przez organy uprawnione, zgodnie z ich kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni i przepisach ustawowych (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, kodeks pracy, ustawa o ochronie danych osobowych itp.).
7. Treść regulaminów została potwierdzona podpisami osób reprezentujących organ stanowiący (przewodniczącego i wiceprzewodniczącego RN lub Zarząd) oraz podano nr Uchwały jak również dzień podjęcia uchwały.
8. Posiadane przez Spółdzielnię unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym obowiązujące obecnie zostały uchwalone w latach 2012, 2016, 2017, 2018 i w 2019 roku.

Regulaminy normujące stosunki między Spółdzielnią a członkami wymagają szczegółowej analizy pod kątem ich zgodności ze zmienionymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

9. W § 2 „Regulaminu udostępniania dokumentów członkom SM „AR-Moczydło” w Warszawie uchwalonym przez Radę Nadzorczą 29.10.2012 roku Uchwałą nr 2/2012 r. zapisano, że koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi pokrywa członek Spółdzielni. Zgodnie z § 3 pkt. 1 wyżej wymienionego regulaminu koszt 1 strony formatu:

- A-4 wynosi 2,20 zł za stronę brutto
- A-3 wynosi 4,40 zł za stronę brutto.

W regulaminie nie przedstawiono kalkulacji na podstawie, której określono koszt odpisu za stronę.

23 grudnia 2015 roku Zarząd podjął Uchwałę nr 2/2015 w sprawie opłat za sporządzanie dla członków Spółdzielni odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu.

W paragrafie 2 wyżej wymienionej uchwały określono wysokość za:

- sporządzenie kopii dokumentu lub wydruku komputerowego 2 zł za stronę
- płytę CD z zapisem informacji 4 zł za sztukę
- płytę DVD z zapisem informacji 6 złotych za sztukę.

W Uchwale Zarządu nie określono:

- na podstawie jakiego dokumentu nastąpi obciążenie członka
- czy jest to wartość brutto czy netto,
- brak jest również kalkulacji kosztów kwoty należnej za wyżej wymienione czynności.

W dniu 14.12.2020 roku Zarząd podjął Uchwałę nr 4/2020 w sprawie sporządzania dla członków odpisów i kopii dokumentów.

Zgodnie z Uchwałą „członek Spółdzielni ma prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – bez wnoszenia opłat”.

Zgodnie z art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek pokrywa koszty sporządzenia odpisów i kopii wydawanych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.

Natomiast art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Ewentualne uwagi do treści regulaminów będą zawarte w ocenie zagadnień z działalności Spółdzielni, które są przedmiotem badań lustracyjnych.

1.2. Działalność organów Spółdzielni.

Zgodnie z § 40 ust 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ar Moczydło” w Warszawie organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

1.2.1. Walne Zgromadzenie

Kompetencje Walnego Zgromadzenia, sposób jego zwoływania, zasady obradowania i tryb podejmowania uchwał zostały określone w art. 36 – 42 ustawy prawo spółdzielcze, art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 41 – 48 Statutu, który obowiązywał w badanym okresie. Statut ten został przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 19 czerwca 2013 roku i zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 30 stycznia 2014 roku. Jak zostało to stwierdzone w protokole z poprzedniej lustracji Statut ten nie został dostosowany do Ustawy-Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co ustalono w poprzednich lustracjach.

Spółdzielnia na Walnym Zgromadzeniu w dniu 6 czerwca 2018 roku uchwaliła nowy Statut zawierający zmiany wymagane postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017, ustawy Prawo Spółdzielcze /Dz. U. z 2017 roku poz. 1596 oraz ustawy – kodeks postępowania cywilnego Uchwałą nr 16/2018 rok.

W dniu 20 lipca 2018 roku złożono wniosek do KRS ale ze względu na zaskarżenie członków spółdzielni i trwające postępowanie sądowe uchwalony Statut nie wywołuje skutków prawnych zgodnie z art.12a. § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze .

Na dzień zakończenia lustracji w spółdzielni obowiązywał Statut z 2013 roku.

W § 54 Statutu ustalono, że Walne Zgromadzenie:

- ust. 3 jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.
- ust.1 uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w Statucie (zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ilość odbytych Walnych zgromadzeń w okresie objętym lustracją prezentuje *załącznik nr 20* do niniejszego protokołu.

Przedłożona lustratorowi dokumentacja Walnego Zgromadzenia zawiera:

- Treści zawiadomień o terminie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń kierowanych do członków Spółdzielni.
- Protokoły z obrad, podjęte uchwały oraz materiały w sprawach objętych porządkiem obrad,
- Listy obecności.

Zgodnie z przepisami art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 43 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni.

Zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia były podpisywane przez Zarząd Spółdzielni oraz Mecenasa z Kancelarii prawnej obsługującej Spółdzielnię.

Zarząd nie podjął uchwały o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w 2018 roku natomiast w 2019 Zarząd podjął Uchwałę nr 1 w dniu 30.04.2019 roku o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 22 maja 2019.

Zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawierają:

- informacje wskazane w art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- informacje o dacie (14 dni przed datą Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 44 ust. 3 Statutu) i miejscu wyłożenia do wglądu materiałów w sprawach objętych porządkiem obrad.

Zawiadomienia zawierały informacje o prawie:

- ✓ zgłaszania projektów i uchwał
- ✓ żądań o umieszczenie oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz poprawek do projektów uchwał,

zgodnie z art. 8³ ust. 10 -12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - z podaniem dat do których wnioski takie należy zgłaszać.

W zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu członków zapisano, że w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie członkowie Spółdzielni. Zapis ten jest niezgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ u.s.m., członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika a pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

W § 44 ust. 1 Statutu zawarto zapis „o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia oraz poprzez ogłoszenie w biurze i budynkach Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2018 i w 2019 roku nie powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i tym samym nie realizowała obowiązku wynikającego z art. 40 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia powiadomiła Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia pismem z dnia 23.05.2018 roku.



W § 44 ust. 2 i 3 Statutu dotyczących wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał określono na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 44 ust. 3 Statutu Walne Zgromadzenie uchwała każdorazowo na początku obrad „Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia” określający szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał.

Na zasadność wykładania do wglądu sprawozdań będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wskazuje SN w wyroku z dnia 27.05.2015 r. (II CSK 512/15), w którym uznał, że przyjęcie minimalnego 21-dniowego terminu jako właściwego do wyłożenia sprawozdań wiąże się z możliwością realnego zapoznania się członka spółdzielni z tymi sprawozdaniami i zgłoszenia na tej podstawie projektów uchwał oraz żądań co do zamieszczenia określonej kwestii w porządku obrad.

Z dokumentacji posiadanej przez Spółdzielnię wynika, że w badanym okresie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu były:

- ✓ umieszczane na tablicach ogłoszeń,
- ✓ wrzucane do skrzynek pocztowych,
- ✓ za pośrednictwem adresów emaliowych, na żądanie członka spółdzielni
- ✓ za pośrednictwem poczty w przypadku członków, którzy podali inny niż w zasobach Spółdzielni adres do korespondencji.

W 2019 roku członkowie Spółdzielni wnieśli zmiany do porządku obrad Walnego Zgromadzenia o „poddanie pod głosowanie uchwały o wyrażeniu negatywnej opinii w stosunku do działań Rady Nadzorczej (dodano 2 punkty w porządku obrad”).

Porządki obrad Walnych Zgromadzeń w okresie objętym lustracją zawierały:

w dniu 06.06.2018r.:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie z § 47 ust. 1 Statutu,
2. Wybór Komisji Skrutacyjnej (3 osoby)
3. Wybór Prezydium zgodnie z § 47 ust. 2 Statutu (Przewodniczący Sekretarz i Asesor)
4. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia odbywającego się w dniu 06.06.2018 roku. **Uchwała nr 1/2018**
5. Przyjęcie porządku obrad
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2017
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2017

8. Sprawozdanie Finansowe za rok 2017 wraz z informacją o badaniu biegłego rewidenta.
9. Dyskusja na temat Sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej.
10. Podjęcie Uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2017 **Uchwała nr 2/2018**
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017 **Uchwała nr 3/2018**
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017 **Uchwała nr 4/2018**
 - d) przeznaczenia nadwyżki bilansowej 2017 rok **Uchwała nr 5/2018**
 - e) udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za rok 2017 **Uchwały nr 6/2018, 7/2018, 8/2018, 9/2018**
11. Wybory do Rady Nadzorczej **Uchwały nr 10/2018, 11/2018, 12/2018, 13/2018, 14/2018**
12. Informacja na temat remontu balkonów
13. Podjęcie Uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, którą Spółdzielnia może zaciągnąć **Uchwała nr 15/2018**
14. Informacja na temat projektu Statutu
15. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia Statutu SM „AR Moczydło” **Uchwała nr 16/2018**
16. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnych Zgromadzeń w SM „AR Moczydło” w Warszawie **Uchwała nr 17/2018**
17. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej **Uchwała nr 18/2018**
18. Informacja o lustracji
19. Zamknięcie obrad.

Podjęto 18 uchwał.

Frekwencja wyniosła 31,25 % (obecnych 70 członków – dane z protokołu WZ - na ogólną liczbę 227 członków).

Porządek obrad został zatwierdzony bez zmian.

W trakcie obrad wniesiono:

1. poprawkę do projektu uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia odbywającego się w dniu 6.06.2018 roku dotyczącą punktu „Wolne wnioski” . Za poprawką głosowało 20 osób, przeciw 19 osób 4 osoby wstrzymały się. Stwierdzono, że poprawka nie została przyjęta.
2. Zgłoszono poprawki do Regulaminu Walnego Zgromadzenia odnośnie protokołu i zapisów dźwiękowych Walnego Zgromadzenia. Za poprawką głosowały 23 osoby, przeciw było 28 osób 4 osoby się wstrzymały. Poprawka nie została przyjęta.

3. Zgłoszono poprawkę do projektu Uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2017 rok nie na fundusz remontowy a na eksploatację. Za poprawką głosowało 7 osób, przeciw było 48 osób 7 osób się wstrzymało. Poprawka nie została przyjęta.
4. Zgłoszono poprawkę do projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, które Spółdzielnia może zaciągać. Zmiana polegać miała na określeniu wysokości kredytu z przeznaczeniem na termomodernizację budynków a nie jak przewidywał projekt na ogólną kwotę zobowiązań z tytułu prowadzonej działalności spółdzielni. Walne Zgromadzenie nie głosowało poprawki ze względu na brak określenia kwoty w zgłoszonej poprawce.
5. Zgłoszono dwie poprawki do projektu Statutu:
 - a) ogłoszenia sprawozdań finansowych w Monitorze Spółdzielczym „ z dokonuje się” na „może zostać dokonany” (poprawka została przyjęta)
 - b) wykreśleniu zapisu dotyczącego składu Rady Nadzorczej, w skład której nie mogą wchodzić osoby z zadłużeniem wobec Spółdzielni, osoby naruszające porządek domowy oraz osoby pozostające w sporze sądowym ze Spółdzielnią (poprawka nie została przyjęta większością głosów).
6. Zgłoszono poprawkę do Regulaminu Rady Nadzorczej odnoszącej się do „domagania się członka Rady Nadzorczej wpisania zdania odrębnego a odmowa sprostowania lub uzupełnienia protokołu wymaga dla swojej skuteczności uchwały Rady” na skróceniu zapisu do „członek Rady Nadzorczej ma prawo do wpisania do protokołu zdania odrębnego” (poprawka została odrzucona).

W dniu 22.05.2019 r.:

1. Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie z § 47 ust. 1 Statutu,
2. Odczytanie listy pełnomocnictw
3. Wybór komisji Skrutacyjnej
4. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
5. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia **Uchwała nr 1/2019**
6. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad **Uchwała nr 2/2019**
7. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie realizacji wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności SM AR Moczydło za lata 2015-2017 **Uchwała nr 3/2019**
8. Poddanie pod głosowanie uchwały o wyrażeniu negatywnej opinii w stosunku do działań Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie od 1 lipca 2015 do 21 grudnia 2017 **Uchwała 4/2019**
9. Poddanie pod głosowanie uchwały o wyrażeniu negatywnej opinii w stosunku do działań Rady Nadzorczej w związku z podjęciem Uchwały nr 33/2017 z dnia 27 grudnia w sprawie zmiany jednostek

- rozliczeniowych oraz stawek opłat eksploatacyjnych **Uchwała nr 4a/2019**
10. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2018 i poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia **Uchwała nr 8/2019**
 11. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2018 i poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia **Uchwała nr 9/2019**
 12. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego SM” AR Moczydło” za rok 2018 i poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia **Uchwała nr 5/2019**
 13. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok **Uchwała nr 6/2019**
 14. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2014 rok **Uchwała nr 7/2019**
 15. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za rok 2018 **Uchwały nr 10/2019, 11/2019, 12/2019, 13/2019 14/2019**
 16. Poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, którą Spółdzielnia może zaciągnąć **Uchwała nr 15/2019**
 17. Omówienie tematu remontu balkonów
 18. Wolne wnioski
 19. Zamknięcie obrad

Podjęto 15 uchwał.

Frekwencja wyniosła 32,13 % (obecnych 71 członków – dane z protokołu WZ - na ogólną liczbę 222 członków).

Porządek obrad został zmieniony.

W trakcie obrad wniesiono:

1. poprawkę do projektu uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia dotyczącą uzupełnienia punktów 7-16 o słowa „poprzedzone dyskusją zgromadzonych członków Spółdzielni” po przecinku . Poprawka nie została przyjęta.

Na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku odczytano listę pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z art.8³ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na wszystkich Walnych Zgromadzeniach w okresie objętym lustracją członkowie podnosili sprawę dotyczącą źle działającej strony internetowej Spółdzielni.

Na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw tzw. Tarcza Antykryzysowa 1 zgodnie z art. 90. tej ustawy „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu” Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia.

Z treści protokołów Walnych Zgromadzeń odbytych w badanym okresie wynika, że:

- ✓ Obrady otwierał przewodniczący Rady Nadzorczej, co było działaniem zgodnym z § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
- ✓ Zgodnie z § 47 ust. 2 Statutu, na Walnych Zgromadzeniach w 2018 roku Prezydium wybierane było w składzie przewodniczący, sekretarz i asesor a w roku 2019 Prezydium składało się z Przewodniczącego Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza.
- ✓ Na Walnych Zgromadzeniach w 2018 i 2019 r. wybrano 3 osobową Komisję Skrutacyjną zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia uchwalanego zgodnie z § 48 ust. 3 Statutu.
- ✓ Na Walnych Zgromadzeniach realizowany był porządek obrad podany do wiadomości członków zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 45 ust. 1, 2 Statutu.
- ✓ Uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane w sprawach objętych porządkiem obrad, co było działaniem zgodnym z art. 41 § 1 ustawy prawo spółdzielcze i w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz były podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza danego Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu.
- ✓ Zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni stanowią załączniki do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków jednak nie są podpisywane przez osoby podpisujące te uchwały (przewodniczącego i sekretarza WZ)- tym samym treść tych sprawozdań nie jest potwierdzona jako zatwierdzona przez Walne Zgromadzenie.
- ✓ Wybory do Rady Nadzorczej na nową kadencję przeprowadzone w 2018 r. odbyły się w sposób tajny i zgodny z § 45 ust.4 Statutu i ich przebieg nie budzi zastrzeżeń.

1.2.2. Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie jest uregulowana przepisami art. 44 - 46a ustawy prawo spółdzielcze, art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz §§ 49 - 54 Statutu oraz na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego 30 czerwca 2016 roku Uchwałą nr 20/2016. Uchwałą nr 18/2018 Walnego Zgromadzenia dnia 6 czerwca 2018 roku uchwalono nowy Regulamin i tą samą uchwałą nr 18/2018 uchylono Regulamin przyjęty Uchwałą nr 20/2016 .

W badanym okresie w Spółdzielni działała Rada Nadzorcza składająca się z 4 do 5 członków Spółdzielni, zgodnie z § 50 ust.1 Statutu oraz 3-5 członków zgodnie z Regulaminem RN §2 pkt.1.

Zgodnie z przepisami art. 8² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata (§ 50 ust. 1 Statutu oraz (§ 2 ust. 2 Regulaminu RN).

W latach 2018 – 2020 skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1) Rada Nadzorcza wybrana na kadencję czerwiec 2015 - czerwiec 2018:

1. Teresa Warszawska – Przewodnicząca RN
2. Hanna Żórańska - Wiceprzewodnicząca RN
3. Ewa Dudzińska - Sekretarz
4. Anna Grodner, - która złożyła rezygnację 24.01.2018 roku
5. Andrzej Żuromski, - który złożył rezygnację 14.07.2015 roku

2) od wyborów Rady Nadzorczej na następną kadencję czerwiec 2018- czerwiec 2021) w dniu 26.06.2018 r.

1. Teresa Warszawska - Przewodnicząca RN II kadencja
2. Ewa Dudzińska - Sekretarz II kadencja
3. Anna Grodner - Wiceprzewodniczący II kadencja
4. Tomasz Suprowicz
5. Hanna Żórańska - Wiceprzewodnicząca RN II kadencja

Osoby pełniące funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej w badanym okresie zostały wymienione na str. 7 protokołu lustracji.

Stwierdza się, że wszystkie osoby wybierane do Rady Nadzorczej spełniały kryteria wskazane w art. 8² ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W § 53 ust. 3 Statutu Spółdzielni i § 3 Regulaminu Rady Nadzorczej wskazano, że pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia bezpośrednio po Walnym, nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia posiedzenia w celu ukonstytuowania się Rady.

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach w 2018r. odbyło się w dniu 7 czerwca 2018 r. W protokole nie zapisano, kto otworzył posiedzenie i przez kogo zostało zwołane, jednakże analizując listę obecności można domniemywać, że zwołanie i otwarcie posiedzenia w celu ukonstytuowania się Rady odbyło się zgodnie z zapisem §53 ust.2 Statutu ponieważ Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia w 2018 roku była Pani Teresa Warszawska, która również została wybrana na członka Rady Nadzorczej na drugą kadencję i została wykazana w protokole jako osoba uczestnicząca w posiedzeniu Rady.

Spośród członków Rady Nadzorczej wybrano:

- Prezydium (którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady) w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz, zgodnie z § 53 ust.1 Statutu.

Rada Nadzorcza nie podjęła uchwały w sprawie upoważnienia dwóch członków do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wskazanych w art. 46 § 1 pkt 8 ustawy prawo spółdzielcze.

Rada nie podejmowała uchwał upoważniających wyznaczonych Członków Rady do dokonania czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem, ponieważ wszystkie podejmowane Uchwały przez Radę Nadzorczą podpisywane były przez wszystkich uczestniczących w posiedzeniu Rady członków podejmujących te Uchwały.

Przedstawione lustratorowi materiały dokumentujące pracę Rady Nadzorczej to:

- protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej,
- decyzje Rady wydane w formie uchwał,
- rejestr uchwał Rady Nadzorczej,
- materiały w sprawach objętych porządkiem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza:

- 1) w 2018 r. - odbyła 26 posiedzeń i podjęła ogółem 16 uchwał, w tym 2 w sprawach finansowo-gospodarczych,
- 2) w 2019 r. - odbyła 19 posiedzeń i podjęła ogółem 16 uchwał, w tym 2 w sprawach finansowo-gospodarczych,
- 3) w 2020 r. - odbyła 20 posiedzeń i podjęła ogółem 5 uchwał, w tym 4 uchwały w sprawach finansowo-gospodarczych,

zgodnie załącznikiem nr 7 do protokołu lustracji.

Stwierdza się, że posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się z częstotliwością zgodną z wymogami określonymi w § 53 ust. 2 Statutu, w których nakłada się na Przewodniczącego Rady Nadzorczej obowiązek zwoływania posiedzenia nie rzadziej niż raz na kwartał.

Z treści protokołu wykazującego osoby uczestniczące w posiedzeniu Rady Nadzorczej wynika, że w badanym okresie w posiedzeniach uczestniczyło od 4-5 członków, a więc więcej niż połowa składu Rady.

Z treści protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej wynika, że w latach objętych lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się bieżącymi sprawami Spółdzielni, w tym w szczególności:

- ✓ analizą i zatwierdzeniem planów finansowo-gospodarczych,
- ✓ analizą i zatwierdzeniem planów funduszu remontowego,
- ✓ analizą i akceptacją sprawozdań finansowych Spółdzielni łącznie z rekomendacją do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie (tylko na posiedzeniu w roku 2019),
- ✓ rozpatrywaniem spraw dotyczących windykacji należności,
- ✓ kolejnymi wyborami Członków Zarządu
- ✓ oraz innymi sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej są numerowane, zawierają datę posiedzenia i podpisywane są przez przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.

Zgodnie z § 7 ust.2 Regulaminu Rady Nadzorczej Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad natomiast w § 5 ust. 3 Regulaminu dopuszcza się rozszerzenie porządku obrad najpóźniej na posiedzeniu Rady.

Na podstawie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej, rejestru i treści podjętych uchwał stwierdza się, że:

- 1) uchwały były podjęte w sprawach należących do jej kompetencji określonych w § 52 Statutu i objętych porządkiem obrad (na podstawie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej z okresu objętego lustracją).
- 2) uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą są podpisywane przez przewodniczącego i wiceprzewodniczącego oraz członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu.
- 3) w badanym okresie Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał w sprawie wykreślenia, wykluczenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Uchwały Rady Nadzorczej nie zawierają uzasadnień, w których powinno się zawrzeć cel i skutek podjęcia uchwały. Dotyczy to przede wszystkim uchwał finansowych. Uzasadnienie w sposób jasny i rzeczowy wyjaśniałoby motyw, którym kieruje się Rada Nadzorcza podejmując uchwałę np. o podwyżce odpisu na fundusz remontowy.



Skład Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie jest zgodny z wymogami określonymi w § 53 ust.1 Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierają wynagrodzenia.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej za okres objęty lustracją jest:

- ✓ kompletna odnośnie protokołów i podjętych uchwał
- ✓ poprawna formalnie ale brak jest uzasadnień do uchwał,
- ✓ przechowywana w siedzibie spółdzielni.

Z protokołów Rady Nadzorczej wynika, że Zarząd bierze czynny udział w posiedzeniach Rady.

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją przedstawiała na Walnym Zgromadzeniu Sprawozdanie ze swojej działalności, które to sprawozdania Uchwałą Walnego były zatwierdzane.

Na Walnym Zgromadzeniu 22 maja 2019 roku procedowano punkt porządku obrad w sprawie poddania pod głosowanie uchwały o wyrażeniu negatywnej opinii w stosunku do działań Rady Nadzorczej w okresie od lipca 2015 do 21 grudnia 2017 roku.

Na posiedzeniu WZ przedstawiono oświadczenie Rady Nadzorczej kadencji 2015-2018, w którym odniesiono się zarówno do zaleceń lustratora jak również przedstawiono działania naprawcze, które według osób wydających to oświadczenie doprowadziły do:

- ✓ ustabilizowania sytuacji finansowej
- ✓ ustabilizowania sytuacji kadrowej
- ✓ doprowadzono do skutecznego przeprowadzenia remontu.

W głosowaniu nad tą uchwałą brało 68 osób, za podjęciem uchwały było 14 osób, przeciw 40 a 14 osób wstrzymało się. Uchwała o wyrażeniu negatywnej opinii w stosunku do działań Rady Nadzorczej nie została przyjęta.

1.2.3. Zarząd

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie jest uregulowana w art. 48 – art. 54 prawa spółdzielczego, w § 55- § 59 Statutu oraz Uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 13/2016 w dniu 6 lipca 2016 roku Regulaminu Zarządu.

Zgodnie z § 55 ust. 1 Statutu Zarząd składa się z dwóch do trzech członków, wybieranych przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z art. 54 § 1 prawa spółdzielczego oraz § 59 ust.1 oświadczenie woli w imieniu spółdzielni składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).



Zgodnie z § 55 Statutu:

- ust. 4 „, z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy -na podstawie powołania”,
- ust.5 „,odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy”.

Osoby wchodzące w skład Zarządu w badanym okresie zostały wymienione na str. 7

protokołu lustracji a pełny skład Zarządu w okresie objętym lustracją został wykazany w zgodnie *załączniku nr 6* do protokołu lustracji.

Należy jednak wskazać, że w okresie od początku 2018 roku do połowy 2019 roku :

- ✓ trzykrotnie wybierano Prezesa Zarządu
- ✓ czterokrotnie wybierano Wiceprezesa Zarządu.

W protokole Rady Nadzorczej nr 3/18 z dnia 21.02.2018 roku zapisano, że w dniu 20 lutego 2018 roku wpłynęło pismo Prezesa E. Boryckiego o natychmiastowej rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W załączonym do protokołu piśmie Pana Boryckiego na uwagę zasługuje zdanie „, Może to jest śmieszne ale z chwilą przejścia po 49 latach pracy na emeryturę wszystkie dokumenty zostały przeze mnie zmielone na niszczarce”. W protokole Rady Nadzorczej, nie ma żadnej zmienki odnoszącej się do tego zdania.

Pod protokołem nr 11/2019 z dnia 1 sierpnia 2019 roku z posiedzenia Zarządu znajduje się Protokół Zdawczo-Odbiorczy zawierający „,informacje o tematach będących w realizacji w SM AR-Moczydło w Warszawie na dzień 30 lipca 2019 roku” dotyczące:

1. Spraw organizacyjnych i członkowskich jak:
 - a) księgowość
 - b) Wyodrębnienie lokali
 - c) Windykacja
 - d) Sprawy sądowe
 - e) KRS
2. Sprawy remontowe
3. Pozostałe sprawy

W protokole zawarto informacje dotyczące bieżącej działalności spółdzielni jak również toczących się spraw sądowych oraz jaka Kancelaria prowadzi poszczególne sprawy.

Zostały przekazane również klucze, token do banku oraz aparat telefoniczny. Protokół został podpisany przez Przekazującego oraz Przejmującego.

Stabilizacja kadrowa dotycząca Członków Zarządu nastąpiła po dokonaniu wyboru na Prezesa Zarządu 30 lipca 2019 roku Panią Annę Skutkiewicz oraz Pana Zbigniewa Furmana powołanego na Członka Zarządu 31 lipca 2019 roku a 27 września 2019 roku na Wiceprezesa Zarządu, którzy pełnią swe funkcje do chwili obecnej.

Praca Zarządu udokumentowana jest w Protokołach Zarządu i dotyczyła w szczególności spraw:

- ✓ ekonomicznych
- ✓ gruntowych
- ✓ eksploatacyjnych
- ✓ remontowych.

Tematyka pracy Zarządu wynikająca z dokumentów i protokołów obejmowała:

- sprawy finansowe, w tym rozliczenia kosztów zużycia mediów,
- sprawy techniczne i organizacyjne związane z działalnością eksploatacyjną, w tym wyborem wykonawców robót remontowych i usług na rzecz Spółdzielni,
- sprawy gruntowe,
- sprawy dotyczące pozostałej działalności Spółdzielni (najmy pomieszczeń),
- sprawy dotyczące windykacji zadłużeń wobec Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni,
- przygotowywaniem projektów planów finansowo - gospodarczych,
- zatwierdzaniem norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym należących do kompetencji Zarządu,

Decyzje Zarządu należały do jego kompetencji określonych w przepisach ustawowych i w Statucie Spółdzielni.

Zarząd na Walne Zgromadzenie sporządzał sprawozdanie ze swojej działalności. Sprawozdania z działalności Zarządu zawierały szczegółowe informacje dotyczące działań finansowych Zarządu za rok obrotowy takich jak np. rozliczenie GZM (za rok 2019 i 2020), funduszu remontowego sprawy członkowskie oraz informacje z bieżącej działalności Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności Zarządu były omawiane i zatwierdzane Uchwałami przez Walne Zgromadzenie.

Jednak pełna ocena działań Zarządu w zakresie spraw objętych lustracją będzie wynikała z oceny działania Zarządu w sprawach dotyczących wszystkich badanych zagadnień.

1.3. Struktura organizacyjna

Regulacje organizacyjne w Spółdzielni zawarte zostały w Regulaminie organizacyjnym uchwalonym Uchwałą nr 14/2016 Rady Nadzorczej w dniu 6

lipca 2016 roku.

Spółdzielnia posiada również sporządzoną w formie graficznej strukturę organizacyjną stanowiącą załącznik do protokołu Rady Nadzorczej nr 48 z dnia 12.10.2016 roku jednakże Rada Nadzorcza nie podjęła stosownej Uchwały w zatwierdzeniu tej struktury zgodnie zapisami Statutu § 52 pkt.5.

W § 21 Regulaminu organizacyjnego „Prezes Spółdzielni sprawuje ogólny nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez pracowników Spółdzielni lub inne osoby” natomiast w § 34 zapisano „ Prezes Zarządu Spółdzielni w ramach ogólnego kierownictwa i nadzoru nad realizacją zadań kieruje i koordynuje pracę służb wykonawczych Spółdzielni, wydając także dyspozycje i polecenia swoim zastępcom i głównemu księgowemu, co do sposobu wykonywania powierzonych zadań”.

Zarząd do wypełnienia swoich uprawnień i obowiązków zatrudnił 1 pracownika na stanowisku administratora i firmę księgową do prowadzenia ksiąg rachunkowych i rozliczeń z właścicielami lokali.

Z uwagi na bardzo małe zatrudnienie w Spółdzielni (ogółem z Prezesem i Wiceprezesem 3 osoby):

- Prezes – uchwała powołująca w wymiarze ½ etatu
- Wiceprezes – uchwała powołująca w wymiarze ½ etatu
- Administrator aktualnie na umowę o świadczenie usług.

W Spółdzielni nie ma pracowników zatrudnionych na etacie w ramach funduszu osobowego. *Schemat organizacyjny oraz regulamin organizacyjny wymagają dostosowania zarówno do obowiązujących przepisów prawa jak również do faktycznego stanu zatrudnienia w Spółdzielni.*

Obsługę księgową w Spółdzielni obecnie prowadzi Biuro Rachunkowe „Tax” Anita Jajtoshuk na mocy umowy o prowadzeniu ksiąg rachunkowych zawartej w dniu 28.05.2019 roku na czas nieokreślony, a okres wypowiedzenia dla każdej ze stron wynosi 1 miesiąc i upływa z dniem sporządzenia deklaracji Vat za ostatni miesiąc wypowiedzenia.

W umowie w § 5 szczegółowo określono odpowiedzialność Biura Rachunkowego oraz Zlecającego natomiast nie określono na jakim programie księgowym będą ewidencjonowane operacje księgowe oraz brak jest informacji o dostępności Zarządu do programu i danych księgowych oraz kont czynszowych.

Z informacji uzyskanych od Zarządu wynika, że 1 sierpnia 2019 roku została podpisana umowa na odnowienie licencji programu „PROBIT” z modułami:

- Czynsze
- FK

i księgi rachunkowe prowadzone są w tym programie na bieżąco.

Spółdzielnia w dniu 19.09.2019 roku podpisała aneks do umowy 28.05.2019 r z Panią Jałtoszuk, w którym zawarła takie zapisy jak:

✓ w § 1. ust. 2 pkt 1. Umowy otrzymuje następujące brzmienie:

„prowadzenie przez BIURO przy użyciu systemu teleinformatycznego PROBIT ksiąg rachunkowych, tj. ewidencji syntetycznej i analitycznej (łącznie z dekretoowaniem dokumentów) zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.) oraz przyjętymi przez ZLECAJĄCEGO zasadami (polityką) rachunkowości i ustalonym planem kont,”

✓ w § 2. Umowy dodaje się ustęp 3. o następującym brzmieniu:

„System teleinformatyczny PROBIT, o którym mowa w § 1. ust. 2 pkt 1 Umowy stanowi własność ZLECAJĄCEGO.”

✓ w § 2. Umowy dodaje się ustęp 4. o następującym brzmieniu:

„W sytuacji rozwiązania niniejszej Umowy w przypadkach przewidzianych w § 7 ust. 2-5, BIURO przekaze ZLECAJĄCEMU księgi rachunkowe, inne dokumenty oraz wszelkie nośniki informacji związane z prowadzeniem obsługi księgowej i kadrowej ZLECAJĄCEGO, w celu zapewnienia ciągłości prowadzenia rachunkowości oraz rozliczeń podatkowych w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia rozwiązania niniejszej Umowy. ”

Podpisana z Panią Jałtoszuk umowa wraz z aneksem w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Do dnia 30.04.2019 roku usługi księgowe prowadziła firma Usługi Księgowe Małgorzata Dębska na podstawie:

- umowy zlecenie z dnia 30.09.2016 roku
- aneksu do umowy zlecenie z dnia 30.09.2016 roku, określającego czas trwania umowy do 28.02.2017 roku.
- Umowy z dnia 28.02.2017 roku
- Aneksu do umowy z dnia 31.01.2018

która została wypowiedziana przez nią pismem w dniu 27.03.2019 roku.

W dniu 30.11.2016 roku Spółdzielnia zawarła umowę użyczenia z Panią Dębską „Użyczającą” na bezpłatne używanie przez Spółdzielnię „Biorącą do używania” dostęp do programu komputerowego - System Łatwej Obsługi Nieruchomości

Firmy Mieszczanin – do obsługi informatycznej Spółdzielni Mieszkaniowej. Umowa, w żaden sposób nie zabezpieczała interesów Spółdzielni ponieważ w przypadku rozwiązania umowy:

- ✓ nie określono, co stanie się z danymi spółdzielni,
- ✓ nie określono sposobu przekazania danych zawartych w programie komputerowym.

Tymczasem Spółdzielnia posiadała własny program księgowy „PROBIT” zakupiony w 2013 zawierający:

- Moduł Finanse i Księgowość
- Moduł czynsze
- Hosting Aplikacji Platforma Wymiany Informacji Lite,
który nie był wykorzystywany przez Spółdzielnię.

Przekazanie danych księgowych nastąpiło na podstawie „Protokołu przekazania dokumentów” z dnia 1 lipca 2019 roku. W protokole zawarto 27 punktów dotyczących przede wszystkim:

- zestawienia obrotów i sald za rok 2017 i 2018 oraz do maja 2019 roku (syntetyka i analityka)
- obroty kont roku 2017 i 2018 i do końca maja 2019 roku,
- faktury zakupu 01-05.2019 i faktury sprzedaży za ten okres,
- deklaracje ZUS do maja 2019 roku
- wyciągi bankowe i polecenia księgowania do końca maja 2019 roku.

Wyżej wymieniona dokumentacja została przekazana tylko w formie papierowej.

W Spółdzielni brak jest danych przechowywanych w systemie komputerowym za okres 2016-2018. Dotyczy to zarówno zapisów księgowych tzw. FK (zaksięgowanych kosztów i przychodów i innych operacji księgowych) jak również spraw dotyczących kartotek opłat za użytkowanie lokali.

Z wyjaśnień Anity Jałtoszuk wynika, że po podpisaniu aneksu dotyczącego wprowadzania danych księgowych do programu „PROBIT”, oprócz bieżących operacji księgowych systematycznie wprowadzała do tego programu FK dane od 1 stycznia 2019 roku. Systematycznie wprowadzała również wszystkie dane w module czynsze. Problem był również fakt braku pełnych danych dotyczących ewidencji czynszowej dla poszczególnych właścicieli lokali. Z powodu braku podania stanu końcowego na 2018 rok poszczególnych ewidencji księgowych w module czynsze do tej pory księgowa ma problemy z bieżącym prowadzeniem windykacji w Spółdzielni. Uzgodnienie kont czynszowych wymaga w niektórych lokalach sięgnięcia do danych archiwalnych .

Obsługę prawną zapewniono przez zawarcie umowy w dniu 15 grudnia 2017 roku z Kancelarią Prawną Rafał Sikora. W umowie ustalono wynagrodzenie 1.800,00 zł zaś słownie wpisano 4.800,00 zł. 15 listopada 2018 roku podpisano aneks do umowy. W aneksie tym w §1 zapisano, że wartością odpowiadającą zapisowi liczbowemu i intencji stron jest kwota tysięcy osiemset złotych.

W okresie objętym lustracją były zmiany w zatrudnieniu na stanowisku administratora .

- w okresie od 1.12.2017 do 30.11.2019 roku na pełnym etacie był zatrudniony Wiesław Kowalczyk,
- od 7.11.2019 roku na podstawie umowy zawartej w dniu 7.11.2019 roku o świadczenie usług administratora nieruchomości zlecono Panu Włodzimierzowi Czajce.

Zmiany w zatrudnieniu w etatach za okres objęty lustracją przedstawione zostały w *Tablicy nr 3* załączonej do protokołu lustracji.

Obecnie w Spółdzielni nie prowadzi się akt osobowych ze względu na brak zatrudnionych pracowników.

Aby zapewnić realizację obowiązków, których Spółdzielnia nie może wykonać siłami własnymi, Zarząd podpisuje umowy na zabezpieczenie między innymi:

- ✓ wykonania przeglądów wymaganych przepisami art. 62 ustawy prawo budowlane,
- ✓ wykonania remontów,
- ✓ ochrony mienia
- ✓ przeprowadzania konserwacji zasobów
- ✓ sprzątania budynków i terenów

itp.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza w ramach uprawnień nadanych jej przepisami ustaw regulujących działalność Spółdzielni oraz szczegółowo określonych w Statucie Spółdzielni.

Ocena funkcjonowania tego systemu kontroli wynika z oceny działania Rady Nadzorczej i służb Spółdzielni w zakresie zagadnień objętych badaniami lustracyjnymi.

W dniu 19.12.2018 roku Uchwałą nr 4/2018 Zarząd uchwalił Instrukcję obiegu dokumentów, która została znowelizowana przez Zarząd Uchwałą nr 19/12/2018 roku z datą obowiązywania od 1 stycznia 2019 roku.

W badanym okresie Majątek Spółdzielni był ubezpieczony w UNIQA TU S.A.:

- mienie Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych,
- o.c. w związku zarządzaniem nieruchomościami,



- mienie od kradzieży i rabunku,
- sprzęt elektroniczny,
- zewnętrzne urządzenia i instalacje,
- szyby i przedmioty szklane.

Zakres ubezpieczenia, nr polisy oraz wysokość składki wykazana została na stronie 49 protokołu z lustracji.

W Spółdzielni brak jest przepisów dotyczących przestrzegania przepisów BHP i P. Poż. oprócz „Instrukcji BHP przy obsłudze kserokopiarki”

Ochrona danych osobowych:

1. W celu zabezpieczenia przestrzegania w Spółdzielni przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Zarząd Spółdzielni podjął Uchwałę nr 1/2018 w dniu 24.05.2018 roku wprowadzając do stosowania Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni zgodnie z art.24 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, która została uchylona Uchwałą Zarządu nr 2/2020.
2. Uchwałą Zarządu nr 2/2020 w dniu 2.12.2020 roku Zarząd wprowadził Księgę Procedur dotyczącą ochrony danych osobowych.
3. Uchwałą Zarządu nr 3/2020 z dnia 2.12.2020 roku Zarząd sporządził i przyjął do stosowania Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych.

Wprowadzone Uchwałami Zarządu opracowania zgodne są z art. 30 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku.

W badanym okresie Skargi i wnioski były do Spółdzielni kierowane na piśmie i drogą mailową i dotyczyły różnych bieżących spraw, które były ważne dla mieszkańców.

W okresie objętym lustracją :

- w roku 2018 - wpłynęło 21 spraw, w tym do RN 0 pism,
- w roku 2019 - wpłynęło 69 spraw, w tym do RN 2 pisma,
- w roku 2020 - wpłynęło 114 spraw, w tym do RN 6 pism.

Zasady rozpatrywania skarg i wniosków zostały unormowane w § 20 Statutu Spółdzielni.

Podnoszone w pismach i emailach sprawy dotyczyły przede wszystkim:

- zalania mieszkań,
- przygotowania zaświadczeń,

- braku oświetlenia na klatkach schodowych,
- dorobienia kluczy do drzwi wejściowych,
- w sprawie remontu balkonów itp.

Zarząd wiele spraw dotyczących administrowania zasobów załatwia na bieżąco. W innych sprawach Zarząd na pisma odpowiada w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisma.

Spółdzielnia nie prowadzi dokumentacji dotyczącej spraw zgłaszanych ustnie Zarządowi starając się załatwiać te sprawy na bieżąco.

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją nie wyznaczała dyżurów a sprawy związane z wnioskami członków wniesionymi na piśmie do Rady Nadzorczej omawiała i załatwiała na posiedzeniach Rady.

1.4. Podsumowanie realizacji spraw związanych z organizacją Spółdzielni

1. Realizacja obowiązków Spółdzielni polegających na dostosowaniu przepisów Statutu i norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym do obowiązujących przepisów prawa została przedstawiona w punkcie 1, 5, 8 i 9. protokołu lustracji na stronie 9 protokołu.
2. Spośród organów Spółdzielni, wymaganych postanowieniami Statutu, w badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.
3. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń oraz przebiegu i sposobu dokumentowania obrad tego organu z wyjątkiem nie potwierdzania podpisami osób uprawnionych z Prezydium Walnych Zgromadzeń (przewodniczący i sekretarz) treści sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz Sprawozdań Finansowych i innych dokumentów zatwierdzanych uchwałami podjętymi na Walnych Zgromadzeniach.
4. W zawiadomieniach o Wolnym Zgromadzeniu w 2018 roku nie uwzględniono zapisu art.8³ ust. 1¹ odnośnie ustanowienia pełnomocnika przez członka Spółdzielni.
5. W 2019 roku na Walnym Zgromadzeniu odczytywano listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu czym Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art.8³ ust.1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W czerwcu 2018 roku miały miejsce wybory członków Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Przebieg wyborów nie budzi zastrzeżeń. Osoby wybierane do Rady Nadzorczej spełniały kryteria wskazane w art. 8² ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Decyzje Rady Nadzorczej nie

- naruszały kompetencji innych organów oraz postanowień Statutu i obowiązujących spółdzielnie przepisów prawa.
8. Członkowie Rady Nadzorczej nie byli wynagradzani za udział w posiedzeniach.
 9. Praca Zarządu udokumentowana była w protokołach z posiedzeń Zarządu. Decyzje Zarządu nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.
 10. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą jak również wykonawczą (wykonywał prace, które zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną powinni wykonywać zatrudnieni w tym celu pracownicy) w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności Spółdzielni jest głównie oceną pracy tego organu.
 11. W latach 2018 -2020 liczba zatrudnionych na umowę pracę przedstawiała się następująco:
 - w okresie od 1.12.2017 do 30.11.2019 roku na pełnym etacie był zatrudniony administrator,
 - od 1.12.2019 roku spółdzielnia nie zatrudnia pracowników etatowych
 12. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 13. W Spółdzielni ze względu na bardzo małe zatrudnienie nie ma kontroli wewnętrznej natomiast przyjęty system kontroli ochrony mienia oraz sposób jego realizacji nie budzi zastrzeżeń.
 14. Przestrzeganie przepisów RODO w Spółdzielni zapewniono poprzez przygotowanie przez Spółdzielnię wewnętrznych unormowań.
 15. Członkowie Spółdzielni mogą skargi i wnioski zgłaszać bezpośrednio jak również na piśmie do Zarządu i do Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie skarg i wniosków przez Zarząd następuje w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisma.

2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BEDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I SPSÓB ICH WYKORZYSTANIA

2.1. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. (dane z Tablicy 2 załączonej do protokołu lustracji) we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ar-Moczydło” w Warszawie są grunty o powierzchni ogółem 8.043 m².



- 1) Powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi razem 8.043 m² w tym:
 - ✓ z prawem własności 5.872,00 m²
 - ✓ z prawem wieczystego użytkowania 2.171,00 m²
- 2) Spółdzielnia nie posiada gruntów, na których nie ma zabudowy budynkami mieszkalnymi.

Posiadane grunty zostały ujawnione w jednej księdze wieczystej:

- KW WA2M /00147788/0 - Nieruchomość Pod Lipą 8 o powierzchni 2.171,00 m²
- KW WA2M /00147787/3 - Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10 o powierzchni 5.872,00 m²

Przekształcenia gruntów w związku z przekształceniami lokali w odrębną własność w okresie objętym lustracją nie wystąpiły.

Spółdzielnia nie włada gruntami, do których nie posiada tytułu prawnego.

Na gruntach we władaniu Spółdzielni znajdują się: budynki mieszkalne wielolokalowe, ciągi piesze oraz patio.

Z tytułu wieczystego użytkowania gruntu Spółdzielnia do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów wносиła opłaty na podstawie decyzji wydanej przez Miasto Stołeczne Warszawa.

Ostatnia decyzja w sprawie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu wystawiona przez Urząd Dzielnicy Ursynów była w dniu 18.06.2018 roku i opiewała na kwoty:

- ✓ 65.105,70 zł dla działki ewidencyjnej nr 34 o powierzchni 5.872,00 m²
- ✓ 30.482,36 zł dla działki ewidencyjnej nr 43 o powierzchni 2.171,00 m²

W 2019 roku Spółdzielnia nie dokonała wpłaty do Urzędu za wieczyste użytkowanie gruntu.

W dniu 1 stycznia 2019 roku weszła w życie ustawa z 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Spółdzielnia w dniu 14 stycznia 2019 roku wystąpiła do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa wieczystego użytkowania we własność dla działek:

- o numerze księgi wieczystej WA2M/00147788/0 Mielczarskiego 8 i 10
- o numerze księgi wieczystej WA2M/00147787/3 Pod Lipą 8

Pismem z dnia 27 marca 2019 roku Spółdzielnia wyraziła wolę wniesienia jednorazowej opłaty przekształceniowej z wykorzystaniem 98 procentowej



bonifikaty na podstawie z Uchwały nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 roku.

W dniu 9 grudnia 2019 roku Spółdzielnia wystosowała pismo do Urzędu Dzielnicy Ursynów w sprawie wycofania wniosku z dnia 8 grudnia 2015 roku o podział nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 34 położonej przy ulicy Mielczarskiego.

W dniu 27.12.2019 roku Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie nr 629/1/2019 potwierdzające, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej w Warszawie przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 o powierzchni 5.872,00 m² uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 1.01.2019 roku.

W dniu 26.02.2020 roku Spółdzielnia wykonała przelew na rachunek bankowy Urzędu M. St. Warszawy w wysokości 26.142,14 zł z tytułu jednorazowej opłaty przekształceniowej po uwzględnieniu 98% bonifikaty dla działki 34 (nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10).

W okresie od 1.01.2019 roku do 29.02.2020 roku Spółdzielnia od użytkowników lokali w nieruchomości Mielczarskiego z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie pobrała ogółem 81.310,16 zł w tym:

- ✓ od lokali mieszkalnych 61.617,08 zł
- ✓ od lokali użytkowych 3.157,00 zł
- ✓ od miejsc postojowych 16.536,08 zł

Nadpłata wynikająca z pobranych przez Spółdzielnię opłat od mieszkańców z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dla nieruchomości Mielczarskiego i dokonanej zapłaty z tytułu opłaty przekształceniowej została zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej (Uchwała nr 3/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 roku) rozliczona z każdą osobą posiadającą prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego).

Postanowieniem nr 3/2020 z dnia 30 marca 2020 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy postanowił odmówić wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Pod Lipą 8. Jako uzasadnienie swojej decyzji podano argument, że przez południową część działki ewidencyjnej nr 43 zabudowanej budynkiem mieszkalnym Pod Lipą 8 przebiega ul. Na Przyzbie, która to ulica została zaliczona do kategorii dróg publicznych gminnych i stanowią własność właściwego samorządu zgodnie z art.1,2 a,2. Ustawy z dnia 21.03.1985 r o drogach publicznych.

W związku z otrzymanym postanowieniem Zarząd postanowił dokonać uregulowania stanu prawnego działki poprzez rozpoczęcie procedury dokonania podziału i pismem z dnia 23.06.2020 roku poinformował właścicieli lokali Pod Lipą 8 w załączeniu do pisma przekazując przygotowany materiał dotyczący stanu prawnego nieruchomości. Zarząd 26.05.2020 roku zlecił firmie Usługi

Geodezyjne „Geomix” Krzysztof Rygol wykonanie wstępnego projektu i mapy podziałowej nieruchomości Pod Lipą 8 oraz 3 czerwca 2020 roku udzielił pełnomocnictwa Panu Krzysztofowi Rygol do reprezentowania Spółdzielni przed urzędami w sprawie tego podziału.

Obecnie sprawa podziału jest na etapie kompletowania niezbędnych dokumentów w celu złożenia wniosku do Urzędu Miasta o podział działek.

Jednak przedłużająca się procedura podziału działek dotyczących nieruchomości Pod Lipą powoduje, że mieszkańcy ponoszą koszty z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Dokonanie podziału skutkować będzie przekształceniem we własność działki, na której posadowiony jest budynek mieszkalny Pod Lipą 8 co spowoduje zwolnienie użytkowników lokali do wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Na dzień zakończenia lustracji nieruchomość Pod Lipą 8 nie otrzymała zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Nie stwierdzono niezgodności rozliczeń.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia nie posiada nieruchomości z obciążonej hipoteką z tytułu zabezpieczenia kredytów lub pożyczek zgodnie z *załącznikiem nr 1* do protokołu lustracji.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI MIESZKALNYMI

W badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie sprawy członkowsko – mieszkaniowe uregulowane są w §§ 5 – 19 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminem porządku domowego w zasobach mieszkaniowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 6.07.2016r z Uchwałą nr 12/2016.

3.1. Stan członków Spółdzielni

Lustratorowi przedstawiono wydrukowany rejestr członków Spółdzielni prowadzony przez Spółdzielnię w programie informatycznym od 1993 roku.

W badanym okresie:

- ✓ Rejestr członków prowadzony jest analitycznie w programie informatycznym, który zawiera większość informacji wymaganych ustawą, w którym ostatni wpis został dokonany w dniu 22.11.2017 r. (poz. 224)-osoba uzyskała członkostwo na podstawie Uchwały Zarządu nr

4/2017 z dnia 22.11.2017 roku z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- ✓ Spółdzielnia prowadzi analitycznie w programie informatycznym rejestr członków z wysokością wpłaconych wkładów i udziałów.

Uwzględniając oba rejestry stwierdza się, że spełniony został obowiązek wynikający z art. 30 Prawa spółdzielczego.

- ✓ Rejestr lokali mieszkalnych, dla których założono oddzielne księgi wieczyste wymagany przepisami art. 17⁶ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami, prowadzony dla lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zgodnie z § 23 Statutu Spółdzielni.

Z danych przedstawionych przez Spółdzielnię w **Tablicy 1** załączonej do protokołu wynika, że według stanu na dzień 31.12.2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” ogółem zarejestrowanych jest 238 członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

W okresie objętym lustracją wśród członków Spółdzielni nie było członków oczekujących.

W spółdzielni występuje 1 osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni.

W Spółdzielni na dzień 31.12.2020 rok nie ma osób niebędących członkami Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją nie nastąpiła zmiana w ilości osób nie będących członkami.

Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r. na mocy znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (ustawa z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze), były sukcesywnie wpisywane do rejestru członków i wszystkie zostały zarejestrowane z datą uzyskania członkostwa tj. 09.09.2017 r.

Spółdzielnia nie informowała na piśmie osoby, o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.



3.1.1. Wykluczenia i wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni oraz wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z danymi zawartymi w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej, w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał w sprawie wykreślenia bądź wykluczenia z członkostwa oraz uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Poniższa tabela obrazuje ilość osób, które utraciły członkostwo oraz powody ich utraty.

<i>Rok</i>	<i>Z powodu zgonu</i>	<i>Zbycie mieszkania</i>	<i>Członkowie oczekujący rezygnacja</i>	<i>razem</i>
<i>2018</i>	0	0	0	<i>0</i>
<i>2019</i>	0	0	0	<i>0</i>
<i>2020</i>	0	0	0	<i>0</i>

3.2. Stan i sposób użytkowania lokali mieszkalnych.

Z danych zawartych w **Tablicy 1A** załączonej do protokołu lustracji wynika, że według stanu na koniec 2018, 2019 oraz 2020 roku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie było ogółem 135 lokali mieszkalnych zasiedlonych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W badanym okresie Spółdzielnia nie budowała nowych lokali mieszkalnych i nie dokonywała adaptacji wolnych pomieszczeń na lokale mieszkalne.

Według stanu nadzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia nie posiadała niezasiedlonych lokali mieszkalnych.

Wyrównano sprawdzono akta członkowskie osób o nr członkowski: 15, 423 i 160 to jest osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Z dokumentów tych wynika, że:

- 1) osoby, które w dniu 09.09.2017 r., tj. po wejściu w życie znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uzyskały członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) przyjęcie w poczet członków jest potwierdzone deklaracją członkowską spełniającą wymogi określone w art. 17 § 2 ustawy prawo spółdzielcze przy

czym od dnia 09.09.2017 r. decyzje o przyjęciu w poczet członków na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej.

3) potwierdzeniem zmiany właściciela spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

- w wyniku sprzedaży lokalu jest Akt Notarialny – Umowa sprzedaży.

Na podstawie wyżej opisanej dokumentacji członkowskiej stwierdza się, że:

- działanie Spółdzielni w sprawach członkowsko – mieszkaniowych było zgodne z obowiązującym przepisami ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Spółdzielnia posiada pełną dokumentację potwierdzającą posiadanie członkostwa w Spółdzielni i aktualny stan prawny w zakresie praw do lokali w zasobach Spółdzielni
- w Spółdzielni uporządkowano dokumentację, założono teczki, w których znajdują się dokumenty stwierdzające nabyte prawo do lokalu, nadanie numeru członkowskiego, wyliczenie wkładu budowlanego oraz wpinana jest korespondencja z członkiem.

3.2.1. Przetargi na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych

Z danych przedstawionych w *załączniku nr 8* do protokołu lustracji wynika, że w latach 2018 – 2020 nie było lokali oddanych do dyspozycji Spółdzielni.

3.2.2. Najem lokali mieszkalnych

W Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie nie występują lokale mieszkalne w najmie.

3.2.3. Lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiada lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

3. 3. Podsumowanie działalności Spółdzielni w sprawach członkowsko – mieszkaniowych.

1. Rejestr członków Spółdzielni jest prowadzony zgodnie z wymogami określonymi w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi Rejestr lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla których założono oddzielne księgi wieczyste, wymagany przepisami art. 17⁶ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Działanie Spółdzielni w sprawach członkowsko – mieszkaniowych było zgodne z obowiązującym przepisami ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia posiada pełną dokumentację potwierdzającą posiadanie członkostwa w Spółdzielni i aktualny stan prawny w zakresie praw do lokali w zasobach Spółdzielni.
5. Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała lokali mieszkalnych w najmie.
6. Spółdzielnia nie posiada lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.
7. W latach 2018-2020 Spółdzielnia nie przeprowadzała przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności, ponieważ nie było lokali oddanych do dyspozycji Spółdzielni.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

4.1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2020 rok w okresie objętym lustracją obejmowały 3 budynki mieszkalne, wielolokalowe o ogólnej liczbie 135 lokali mieszkalnych i 11 lokali użytkowych, oraz infrastrukturę towarzyszącą - tereny przyległe do budynków.

Budynki zostały wybudowane w latach dziewięćdziesiątych. Wszystkie budynki są kompleksowo docieplone. Budynki wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne, gazowe. W budynkach zainstalowano domofony cyfrowe.

Budynki są zadbane, czyste a teren wokół budynków posprzątanym. Tereny zielone w całej spółdzielni zadbane, trawa przystrzyżona, a ciągi piesze ułożone z kostki.

Szczegółowa charakterystyka zasobów zaprezentowana jest w **Tablicach nr 5 i 6** załączonych do niniejszego protokołu.

Charakterystykę zasobów przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Liczba budynków	3	3	3
2.	Liczba mieszkań ogółem:	135	135	135
	-spółdzielczych lokatorskich	0	0	0
	-spółdzielczych własnościowych	135	135	135
	-odrębna własność	0	0	0
	-najem	0	0	0
	-bez tytułu prawnego	0	0	0
3.	Liczba lokali użytkowych	10	10	10
4.	Liczba budynków korzystająca z dźwigów	0	0	0
5.	Liczba eksploatowanych dźwigów	0	0	0
6.	Powierzchnia użytkowa w m ²	11 325,96	11 325,96	11 325,96
	-lokali mieszkalnych	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	-lokali użytkowych	466,46	466,46	466,46

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku zasoby spółdzielni składają się:

- ✓ z jednej wielobudynkowej nieruchomości mieszkalnej składającej się z 2 budynków mieszkalnych,
 - ✓ z jednej jednobudynkowej nieruchomości mieszkalnej
- wykazanych w *załączniku nr 13* do protokołu z lustracji.

W spółdzielni nie występują wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo osiedla.

Wszystkie budynki mieszkalne posiadają opomiarowanie zużycia wody. Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie oraz korzystających z ciepłej wody wynosiła 11.325,96 m².

Spółdzielnia zajmuje się administrowaniem zasobów mieszkaniowych.

4.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali

4.2.1. Koszty i przychody GZM

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zostało uregulowane „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi: zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 26/2016 z dnia 23 listopada 2016 roku. Regulamin ten wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz wyraźnego wskazania, kto ustala wysokość opłat.

Zgodnie z § 52 ust. 1 pkt. 15 Statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy „uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i

ustalania wysokości opłat za lokale”. Sam regulamin w nazwie nie zawiera treści, jak brzmi zapis w Statucie że „i ustalania wysokości opłat za lokale”.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były przedstawiane przez Zarząd i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą jako plany gospodarczo-finansowe:

Za rok 2018

- Uchwałą nr 32/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27.12.2018 r w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2018 r (brak jest pod uchwałą planu gospodarczo-finansowego eksploatacji zasobów z podziałem na nieruchomości natomiast planowane koszty i przychody wykazane zostały w tabeli kalkulacji stawek opłat.)

Za rok 2019

- Uchwałą nr 16/2018 Rady Nadzorczej z dnia 4.12.2018 r w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2019 r .

Za rok 2020

- Uchwałą nr 1/2020 Rady Nadzorczej z dnia 11.02.2020 r w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na 2020 r .

W założeniach do planu gospodarczo-finansowego na rok 2018 (najprawdopodobniej-ponieważ brak całości materiału jest tylko 1 kartka zapisana z dwóch stron i parafowana) zapisano, że „przychody nie uwzględniają nadwyżki z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku 2016 z uwagi na planowane rozliczenie jej w roku bieżącym”.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6.1 „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”.

Przyjmując, że błędnie ujęto w założeniach do planu rok 2016 zamiast roku 2017 spółdzielnia nie wypełniła obowiązku zwartego w art. 6. 1.u.s.m.

W założeniach do planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 zapiano, że plan został opracowany na każdą nieruchomość jednakże załącznik do uchwały „plan finansowy na rok 2019 nie zawiera takiego podziału.

Plan przedstawia koszty i przychody z podziałem na rodzaje ponoszonych w spółdzielni kosztów utrzymania zasobów.



Również w planie finansowo-gospodarczym na rok 2020 nie wykazano planowanych kosztów i przychodów dla poszczególnych nieruchomości.

W planie nie uwzględniono osiągniętego wyniku na nieruchomościach z roku 2019.

Po zakończeniu roku Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej Sprawozdanie z działalności Zarządu oraz z wykonania planu gospodarczo-finansowego i funduszu remontowego jak również ze sprawozdania finansowego wraz ze Sprawozdaniem finansowym spółdzielni.

W sprawozdaniu z działalności Zarządu za rok 2018 zawarte zostały takie informacje i rozliczenia jak:

- sprawy członkowskie
- windykacja należności w tym informację o ilości i wysokości zadłużenia w nieruchomościach (tylko w sprawozdaniu za rok 2018),
- szczegółowe wykonanie planu rzeczowo-finansowego remontów na nieruchomościach.

Brak jest w sprawozdaniu rozliczenia kosztów i przychodów poniesionych na utrzymanie poszczególnych nieruchomości jak również nie wykazano wyniku na tych nieruchomościach.

Od 2019 roku Zarząd w Sprawozdaniu z działalności przedstawiał rozliczenie poszczególnych kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości, jednocześnie wykazując osiągnięte wyniki na tych nieruchomościach.

Rozliczenie eksploatacji za 2020 zawiera również podział na poszczególne lokale znajdujące się w danej nieruchomości oraz wyliczoną stawkę miesięczną dla każdego składnika kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Wynik finansowy netto w 2018 roku wypracowany został przede wszystkim z najmu części wspólnych nieruchomości Mielczarskiego i w znacznym stopniu powinien zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasilić fundusz remontowy nieruchomości Mielczarskiego ponieważ korzyści wypracowane zostały z wynajmowanych lokali należących do części wspólnej tej nieruchomości.

Prezentowany na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku wynik finansowy za rok 2018 przedstawiony został jako wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni i po zatwierdzeniu proporcjonalnie przypisany na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach objętych lustracją przedstawiono w poniższych tabelach sporządzonych na podstawie danych zawartych w **Tablicy nr 6** załączonej do protokołu.

Z poniższych tabel wynika, że na eksploatacji podstawowej bieżące przychody przewyższają koszty na utrzymanie nieruchomości i części wspólnych nieruchomości.



Rozliczenie GZM za 2018 rok

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	536 132,75	561 259,88	25 127,13
2.	Odpis na fundusz remontowy	417 014,64	417 014,64	0,00
3.	Podatki i opłaty	124 941,02	125 757,38	816,36
4.	Wywóz nieczystości	38 680,00	38 680,00	0,00
5.	Woda i kanalizacja	174 597,72	174 597,72	0,00
6.	Ciepła woda	263 745,84	263 745,84	0,00
7.	Centralne ogrzewanie			
8.	Gaz	0,00	0,00	0,00
9.	operacyjne	0,00	0,00	0,00
10.	finansowe	0,00	0,00	0,00
Wynik finansowy GZM		1 555 111,97	1 581 055,46	25 943,49
11.	Wynik roku ubiegłego	23 192,74	0,00	-23 192,74
Wynik finansowy GZM ogółem:		1 578 304,71	1 581 055,46	2 750,75
12.	Pozostałe operacyjne	9 768,57	1 933,05	-7 835,52
13.	Pozostałe finansowe	790,02	2 801,45	2 011,43
14.	Pożytki	5 189,07	14 800,00	9 610,93
15.	Działalność społeczno-wychowawcza	0,00	0,00	0,00
14.	Podatek dochodowy	2 029,00	0,00	-2 029,00
Wynik finansowy z działalności		17 776,66	19 534,50	1 757,84
Ogółem zysk/strata netto:		1 596 081,37	1 600 589,96	4 490,59

Rozliczenie GZM za 2019 rok

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	544 911,15	589 963,92	45 052,77
2.	Odpis na fundusz remontowy	417 014,64	417 014,64	0,00
3.	Podatki i opłaty	60 518,36	61 587,96	1 069,60
4.	Wywóz nieczystości	39 354,00	38 022,00	-1 332,00
5.	Woda i kanalizacja	158 240,45	158 240,45	0,00
6.	Ciepła woda i co	280 395,62	280 395,62	0,00
7.	Centralne ogrzewanie			
8.	Pożytki-GZM	4 869,09	15 000,00	10 130,91
9.	operacyjne	0,00	0,00	0,00
10.	finansowe	0,00	0,00	0,00
Wynik finansowy GZM		1 505 303,31	1 560 224,59	54 921,28
7.	Wynik roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
Wynik finansowy GZM ogółem:		1 505 303,31	1 560 224,59	54 921,28
8.	Pozostałe operacyjne i finansowe	48 896,95	17 785,86	-31 111,09
9.	Pożytki z mienia spółdzielni	0,00	1 600,00	1 600,00
10.	Działalność społeczno-wychowawcza	0,00	0,00	0,00
11.	Podatek dochodowy	1 132,00	0,00	-1 132,00
Wynik finansowy z działalności		50 028,95	19 385,86	-30 643,09
Ogółem zysk/strata netto:		1 555 332,26	1 579 610,45	24 278,19

Rozliczenie GZM za 2020 rok

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj kosztów</i>	<i>Koszty</i>	<i>Przychody</i>	<i>Wynik</i>
1.	Eksploatacja podstawowa	555 835,69	592 155,12	36 319,43
2.	Odpis na fundusz remontowy	417 014,64	417 014,64	0,00
3.	Podatki i opłaty	61 408,36	61 587,96	179,60
4.	Wywóz nieczystości	98 589,70	98 589,90	0,20
5.	Woda i kanalizacja	158 429,06	158 429,06	0,00
6.	Ciepła woda i co			
7.	Centralne ogrzewanie	270 929,04	270 929,04	0,00
8.	Pożytki-GZM	5 509,83	17 527,04	12 017,21
Wynik finansowy GZM		1 567 716,32	1 616 232,76	48 516,44
7.	Wynik roku ubiegłego	0,00	55 321,28	55 321,28
Wynik finansowy GZM ogółem:		1 567 716,32	1 671 554,04	103 837,72
8.	Pozostałe operacyjne	620,48	635,99	15,51
9.	Pozostałe finansowe	84,26	730,56	646,30
10.	Pożytki z mienia spółdzielni	0,00	2 037,75	2 037,75
11.	Działalność społeczno-wychowawcza	0,00	0,00	0,00
12.	Podatek dochodowy	988,00	0,00	-988,00
Wynik finansowy z działalności		1 692,74	3 404,30	1 711,56
Ogółem :		1 569 409,06	1 674 958,34	50 228,00

Szczegółowe rozliczenie kosztów oraz przychodów w poszczególnych latach objętych lustracją poniesione na utrzymanie nieruchomości wraz z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe znajdujące się w tych nieruchomościach wykazane zostały w załącznikach nr 21, 21A i 21B. do niniejszego protokołu.

Poniższa tabela przedstawia wyniki ewidencji przychodów i kosztów, o których mowa w ust. od 1-2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na nieruchomości w latach objętych lustracją.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wyniki na nieruchomościach osiągnięte w poszczególnych latach</i>		
	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
Nieruchomość Pod Lipą 8	598,83	15 294,67	13 293,18
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	2 151,92	40 026,61	35 223,26
Razem:	2 750,75	55 321,28	48 516,44

Zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt. 1 usm spółdzielnia planuje przychody i koszty , o których mowa w art.4 ust 1-2 i 4 usm ale ustala wysokość opłat dla poszczególnych nieruchomości bez uwzględnienia wyników na nieruchomościach z roku poprzedniego.

Poniższa tabela przedstawia narastające wyniki na gospodarce zasobów mieszkaniowych na koniec każdego roku objętego lustracją.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wyniki narastająco dla nieruchomości na koniec każdego roku</i>		
	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
Nieruchomość Pod Lipą 8	598,83	15 893,50	29 186,68
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	2 151,92	41 778,53	77 001,79
<i>Razem:</i>	<i>2 750,75</i>	<i>57 672,03</i>	<i>106 188,47</i>

Od 2019 roku (po sporządzeniu korekty Sprawozdania finansowego za rok 2019) osiągnięte pożytki z nieruchomości wspólnej zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

W okresie objętym lustracją planując koszty ogółem dla Spółdzielni, w tym uszczegóławiając poszczególne składniki tych kosztów spółdzielnia nie była w stanie przedstawić na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu kalkulację opłat zgodnie z art.4 ust.6⁴ usm.

Przygotowane przez Zarząd „Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za rok 2020” do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą przedstawia szczegółowo poniesione koszty i osiągnięte przychody w poszczególnych nieruchomościach jak również dla całej spółdzielni w tym wyszczególnione koszty ogólne zarządu stanowiące jeden ze składników kosztów eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach. Taka prezentacja rozliczenia kosztów eksploatacji daje możliwość przedstawienia na żądanie członka kalkulacji opłat zgodnie z art. 4 ust. 6 usm.

W okresie objętym lustracją dostawy usług komunalnych odbyły się na podstawie umów przedstawionych w poniższej tabeli.

<i>Lp.</i>	<i>data zawarcia umowy</i>	<i>Nazwa firmy</i>	<i>czego dotyczy</i>
1	01.08.2016 r.	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji m. st. Warszawy	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków
2	200.10.1999 r.	Stołeczne Przedsiębiorstwo Energii Ciepłej obecnie Veolia Energia Warszawa S.A	Dostawa Energii Ciepłej
3	06.03.2019 r.	Stoen S.A obecnie Innogy Stoen Operator	Rezerwowa sprzedaż energii elektrycznej
4	23.01.2020 r.	PGNiG Warszawa	Sprzedaż energii elektrycznej

Wysokość ponoszonych kosztów z tytułu mediów i pozostałych usług związanych z eksploatacją nieruchomości w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiają poniższe tabele.

<i>Lp.</i>	<i>koszty mediów</i>	<i>koszty wynikające z mediów</i>		
		<i>2018 rok</i>	<i>2019 rok</i>	<i>2020 rok</i>
1.	koszty wody zimnej i ścieków	174 597,72	158 240,45	158 429,06
2.	Koszty podgrzania wody i centr. ogrzewania	263 745,84	280 395,62	270 929,04
3.	koszty energii elektrycznej	20 594,58	26 927,54	32 573,38

Największą pozycją w tych kosztach są koszty energii ciepłej i stanowią w poszczególnych latach objętych lustracją :

- ✓ w 2018 roku 57,47%
- ✓ w 2019 roku 60,23%
- ✓ w 2020 roku 58,65%

do ogółem kosztów z tytułu mediów.

<i>Lp.</i>	<i>Pozostałe usługi</i>	<i>koszty wynikające z pozostałych usług</i>		
		<i>2018 rok</i>	<i>2019 rok</i>	<i>2020 rok</i>
1.	Koszty przeglądów	11 125,36	6 813,37	8 106,84
2.	koszty konserwacji	45 062,09	50 967,63	46 394,04
3.	koszty sprzątnięcia i terenów zielonych	85 200,00	85 200,00	86 889,96
4.	koszty ochrony	108 261,60	108 261,60	108 261,60
5.	koszty wywozu nieczystości	38 680,00	39 354,00	99 016,74

Największą pozycją w pozostałych kosztach z tytułu świadczonych usług są koszty ochrony i stanowią:

- ✓ w 2018 roku 37,55%
- ✓ w 2019 roku 37,25%
- ✓ w 2020 roku 31,05%

do ogółem kosztów z tytułu pozostałych usług.

Znacznie w stosunku do lat ubiegłych wzrosły koszty wywozu nieczystości, które nie zależą od działań Zarządu Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów ciepła zostały zawarte w Regulaminie rozliczania mediów z dnia 24.08.2016 roku zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 19/2016 oraz uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem naliczania kosztów dostawy energii cieplnej” w dniu 22.05.2017 roku Uchwałą nr 16/2017. Zarówno Regulaminy jak sposób księgowania ponoszonych kosztów dotyczących centralnego ogrzewania i podgrzania wody jest niezgodny z art.45a Prawa energetycznego. W regulaminie brak jest wskaźników korygujących dla lokali niekorzystnie położonych oraz ustalenia- w jakim procencie przenoszone są koszty na nieruchomość Pod Lipą ze względu na brak zamontowanego w budynku licznika dostarczanego ciepła. Zgodnie z art. 45a ust.10 „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „Regulaminem rozliczeń”, i regulamin ten podaje do wiadomości osobom użytkującym lokale ale nie będącymi odbiorcami (odbiorcą jest spółdzielnia) w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. To Spółdzielnia powinna stworzyć zgodne z prawem uregulowania rozliczenia a firma dokonująca rozliczeń powinna dokonać tych rozliczeń na podstawie tego regulaminu. Obecnie użytkownicy lokali nie znają metody jaką posługuje się firma dokonująca tych rozliczeń.

Zgodnie z zawartą umową z firmą Metrona na serwis rozliczeniowy liczników ciepła w dniu 11.05.2017 roku, firma ta dokonuje rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w nieruchomościach na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła. Firma Metrona opracowała współczynniki korygujące dla lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku i stosuje je w rozliczeniu ciepła. W dniu 31.12.2020 roku Spółdzielnia podpisała z firmą Metrona porozumienie do umowy o rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron.

Nadal Spółdzielnia nie przyporządkowuje ponoszonych kosztów z tytułu zużycia c.o. do wszystkich nieruchomości. Spółdzielnia nie jest w stanie przedstawić poniesionych kosztów dla poszczególnych budynków. Zgodnie z art. 45a ust. 7 „Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków

wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć budynki te i grupy lokali w ciepłomierze, lokale tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej”. Nieruchomość Pod Lipą 8 rozliczana jest tylko z zużycia ciepła według indywidualnych liczników.

Spółdzielnia powinna jak najszybciej założyć liczniki zużycia ciepła dla nieruchomości Pod Lipą 8 tak aby mogła w sposób jasny i przejrzysty ustalać koszty zakupu ciepła dla każdego budynku zgodnie z art. 45a pkt. 9 czyli „użytkownik lokalu powinien pokrywać koszty poniesione tylko w tym budynku, w którym zamieszkuje” .

Koszty zakupu zimnej wody i kanalizacji- rozliczane są według wskazań liczników głównych w budynkach. Rozliczenie następuje 2 razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

Na podstawie indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w lokalach następuje obciążenie za faktyczne zużycie zimnej i ciepłej wody. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w danym budynku.

Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej jak również kasy podręcznej.

Prace konserwacyjne realizowane były przez firmy, z którymi Spółdzielnia podpisała umowy i polegały głównie na usuwaniu awarii i prowadzeniu drobnych napraw w ramach konserwacji urządzeń.

W okresie objętym lustracją usługi dotyczące konserwacji zasobów prowadzone były na podstawie zawartych umów przedstawionych w poniższej tabeli.

LP	DATA ZAWARCIA UMOWY	NAZWA FIRMY	PRZEDMIOT UMOWY
1	2	3	4
1	01.05.2016	Paweł Burakowski, Przedsiębiorstwo usługowe "DP-KONSER"	konserwacja instalacji sanitarno-deszczowej c.o. z.w. i c.w. instalacji gazowej instalacji wentylacji mechanicznej garaży
2	05.10.2001	Waldemar Zupkowicz "Sprzedaż bezpośrednia"	konserwacja instalacji domofonowej

3	01.03.1999	Waldemar Zupkowicz "Sprzedaż bezpośrednia"	konserwacja instalacji elektrycznej
---	------------	--	-------------------------------------

Na prośbę Lustratora przedstawiono umowę na konserwację i bieżące usuwanie powstałych awarii oraz zakłóceń w pracy urządzeń i instalacji:

- ✓ kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- ✓ instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ instalacji zimnej i ciepłej wody,
- ✓ instalacji gazowej,
- ✓ wentylacji mechanicznej garaży
- ✓ oraz wykonywanie drobnych prac ślusarskich, glazurniczych i malarskich w częściach wspólnych budynku (wymiana regulacji samozamykaczy, regulacja drzwi, wymiana zamków i wkładek itp.)

Umowa została zawarta na czas nieokreślony obowiązująca z dniem 1 maja 2016 roku i może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku odmowy wykonania dodatkowych prac wynikających z konieczności dostawy wody, ciepła i gazu lub odprowadzania ścieków, z wyjątkiem prac przekraczających możliwości techniczne wykonawcy.

W § 3 szczegółowo wykazano obowiązki Wykonawcy takie jak:

- systematyczne lub okresowe kontrolowanie sprawności urządzeń,
- bezzwłoczne usuwanie awarii lub usterek zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu wspólnemu,
- zapewnienie stałej łączności telefonicznej i pocztą elektroniczną z Zamawiającym oraz informowanie go o zaistniałych awariach i terminach ich usunięcia,
- zabezpieczenie technicznego i materiałowego wykonywania prac,
- prowadzenie Dziennika Eksploatacji i Konserwacji instalacji i urządzeń zainstalowanych w nieruchomościach, przechowywanego w pomieszczeniu ochrony nieruchomości.

Ustalono wynagrodzenie miesięczne w wysokości 2.000,00 złotych brutto.

W § 8 ust. 1 zapisano, że nadzór ze strony Zamawiającego sprawuje administrator obiektu Pan Jacek Furmanek, a w ust. 3 zapisano, że zmiana osoby nadzoru będzie wymagała sporządzenia aneksu do opisanej umowy. O zmianie osoby nadzoru strony umowy powiadamiają się niezwłocznie po zaistnieniu takiego faktu.

W § 9 ustalono kary umowne.

Integralną częścią umowy są załączniki:

- zakres wykonywanych prac konserwacyjnych

➤ wzór dziennika konserwacji i napraw z prowadzonych prac w obiekcie. W dniu 30 grudnia 2017 roku podpisano aneks do umowy nr 1/2017 dotyczący zwiększenia wynagrodzenia do kwoty 2.200,00 złotych brutto.

Nie sporządzono aneksu dotyczącego zmiany osoby nadzoru ze strony Zamawiającego zgodnie z § 8 umowy.

Przedstawiona lustratorowi umowa w pełni zabezpiecza interes spółdzielni utrzymując dobry stan techniczny zasobów poprzez :

- prace konserwacyjne
- prace naprawcze
- usuwanie awarii.

Koszty usług z tytułu konserwacji wraz z zużytymi materiałami w okresie objętym lustracją przedstawiają się następująco:

- w 2018 roku wyniosły 45.121,79 zł
- w 2019 roku wyniosły 50.992,27 zł
- w 2020 roku wyniosły 43.432,43 zł

Majątek spółdzielni od wielu lat ubezpieczony jest w Unią Towarzystwo Ubezpieczeniowe, a ponoszone koszty z tytułu składki na ubezpieczenia w latach objętych lustracją prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj ubezpieczenia	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	Suma ubezpieczenia budynki mieszkalne	69 174 000,00	74 174 000,00	74 174 000,00
2.	Powierzchnia	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3.	Suma ubezpieczenie _ pozostałe budynki	150 000,00	150 000,00	150 000,00
4.	Suma ubezpieczenia _ maszyny i urządzenia	220 000,00	220 000,00	220 000,00
5.	Suma ubezpieczenia _ pozostałe	6 260 000,00	6 260 000,00	6 260 000,00
6.	Suma ubezpieczenia budynków od wandalizmu	20 000,00	20 000,00	20 000,00
7.	Suma ubezpieczenia OC	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Rzecz suma ubezpieczenia:		75 929 000,00	80 929 000,00	80 929 000,00
zapłacona składka ubezpieczenia rocznego		9 367,00	10 705,00	8 398,00
	Numer polisy	640011107224	998A818194	998A883131

4.2.2. Prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali

Zapisy statutowe oraz „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi” nie precyzują, który organ jest uprawniony do ustalenia opłat za użytkowanie lokali. Według takiego zapisu należy przyjąć, że Rada określiła

zasady i wskazuje podstawę do ustalania opłat (ma nim być plan gospodarczy – pkt 1.4 regulaminu). Według takiego zapisu należy przyjąć, że opłaty należy ustalać w treści planu, zmianę zaś jako korektę planu.

W innym przypadku to Zarząd winien uchwalać stawki opłat.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza na podstawie § 52 ust. 1 pkt. 15 Statutu podjęła:

- Uchwałę nr 28/2016 z dnia 21.12.2016 r o jednostkach i stawkach opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w parkingu podziemnym.
- Uchwałę nr 33/2017 z dnia 27.12.2017 r o zmianie w jednostkach i wysokościach stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w parkingu podziemnym.
- Uchwałę nr 3/2020 z dnia 21.08.2020 roku w sprawie sposobu rozliczenia kosztów przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości w stosunku do wszystkich nieruchomości, co do których przysługuje prawo wieczystego użytkowania gruntu.
- Uchwałę Nr 4 z dnia 23.09.2020 r. o ustaleniu wysokości stawek na fundusz remontowy
- Uchwałę Konwalidacyjną do Uchwały nr 4/2020 z dnia 25.09.2020 roku w sprawie zmiany wysokości stawki składki na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości oraz stanowisk garażowych.

Zgodnie z Uchwałą nr 33/2017 rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości, części wspólnych nieruchomości oraz mienia spółdzielni dzielone jest na lokal.

W skład tych kosztów wchodzi:

- Koszty administrowania nieruchomością,
- Energia elektryczna,
- Domofon, ochrona osiedla.

Do kosztów administrowania nieruchomością zostały zakwalifikowane następujące koszty:

- Konserwacja instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- Sprzątanie i utrzymanie zieleni,
- Materiały eksploatacyjne,
- przeglądy budynków, kominów i inne,
- drobne naprawy,
- ubezpieczenie mienia,
- koszty ogólne zarządu
- inne koszty.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W paragrafie 10 Statutu:

- ust. 1 „członkowie spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu”,
- ust. 2 „wysokość opłat jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w poprzednim roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gzm i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza” zapis ten powtórzony jest w § 52 ust. 1 pkt. 15 dotyczący zakresu działania Rady Nadzorczej.

Zgodnie z wyrokiem Sadu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8.05.2013 sygn. Akt IACa 106/13 w sprawie zatwierdzania planu gospodarczo-finansowego spółdzielni, regulaminu i wynikających z nich stawek opłat za lokale sąd zauważył, że przepis art.4 u.s.m. formułuje ogólne obowiązki członków oraz osób niebędących członkami w zakresie ponoszenia kosztów dotyczących posiadanych lokali w zasobie zarządzanym przez spółdzielnie mieszkaniowe. W przedmiocie zasad ustalania tych opłat przepis ten odsyła do postanowień statutu spółdzielni. Statut ten wskazuje organ spółdzielni, który uchwałą ustala zasady (regulamin) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Stawki opłat skalkulowane są wg zasad regulaminu, które nie są dowolne czy uznaniowe.

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi § 2 w zależności od rodzajów kosztów stosowane są jednostki rozliczeniowe:

- lokal (sztuka)
- metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
- osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
- wskazanie urządzeń pomiarowych.

Regulamin jednak nie precyzuje szczegółowo jakie koszty jaką jednostką rozliczeniową będą rozliczane. (np. koszty eksploatacji podstawowej rozliczane będą np. od lokalu lub z m²). Jednakże w § 2 pkt. 2.4 Regulaminu zapisano „powierzchnię użytkową lokalu dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się zgodnie z obmiarem z natury w świetle tynków”.

Walne Zgromadzenie Członków SM „AR-Moczydło” w dniu 22 maja 2019 roku nie podjęło Uchwały nr 4/A/2019, w której był zapis, że „wzywa Radę Nadzorczą do niezwłocznego podjęcia uchwały uchylającej uchwałę 33/2017 z dnia 27 grudnia 2017 roku w sprawie zmiany jednostek rozliczeniowych oraz stawek eksploatacyjnych, zobowiązującej członków do pokrywania wskazanych w niej kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości według jednostki rozliczeniowej „od lokalu” zamiast dotychczas stosowanej stawki przypadającej na m² powierzchni lokalu”.

Jednym z mechanizmów ustalania wysokości opłat jest ustalenie ich w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej lokalu. Jest to bardzo często stosowane kryterium zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i w spółdzielniach mieszkaniowych. Przyjęcie takiego wyróżnika jest dopuszczalne w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mieści się w granicach kompetencji przyznanych spółdzielni przez ustawę i jest dopuszczalne w granicach prawa.

Rozliczanie kosztów eksploatacji od lokalu również mieści się w granicach prawa, jednak w przypadku dużej rozpiętości powierzchni lokali od 20 do ponad 170 m² powierzchni lokalu jest krzywdzące dla tzw. małych lokali.

Koszty eksploatacji podstawowej nazywane w Spółdzielni kosztami administrowania nieruchomością pokrywane są zasadą po równo na każdy lokal.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. **Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.** Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W spółdzielni w okresie objętym lustracją odpis ten rozliczany jest z m² (oprócz miejsc postojowych) czyli zupełnie inaczej niż sama eksploatacja, której odpis na fundusz remontowy jest jednym ze składników.

W ocenie Lustratora obecnie przyjęta jednostka rozliczeniowa opłaty eksploatacyjnej jest krzywdząca dla osób posiadającym lokale o małym metrażu. Osoby te pokrywają koszty utrzymania nieruchomości w takiej samej wysokości jak osoby posiadające duże lokale czy lokale użytkowe.

Należy również wziąć pod uwagę art. 5 ust. 1 dotyczący pożytków z nieruchomości wspólnej, a takie pożytki występują w Spółdzielni. Zgodnie z treścią tego artykułu „pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali *proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej*”. Udział w nieruchomości wspólnej obliczany jest jako iloraz powierzchni użytkowej lokalu i sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości. Do powierzchni



użytkowej lokali dodaje się powierzchnię pomieszczeń przynależnych.

Obecnie działania Zarządu Spółdzielni jak również dążenia członków tej Spółdzielni ukierunkowane są na określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 usm „Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 199 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.”

Ustawa ta w sposób precyzyjny reguluje zasady podziału kosztów wspólnych. Ustawa ta stanowi, że wszystkie koszty pokrywa współwłaściciel zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości.

Dla osób posiadających mały metraż lokalu opłaty z tytułu użytkowania lokalu znacznie się obniżą natomiast osoby posiadające duży lokal będą ponosić znacznie wyższe opłaty niż obecnie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonała zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne przedstawia **Tabela nr 7** załączona do protokołu lustracji.

Kalkulacja stawek na eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnej Spółdzielni przypadających na 1 lokal w nieruchomości odbywa się na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów eksploatacji na dany rok.

Kalkulacja to zespół czynności obliczeniowych, których celem jest ustalenie jednostkowej wartości z opisaniem tych czynności, jak również suma składników z wyszczególnieniem i nazwaniem pozycji kalkulacyjnych. W ujęciu ekonomicznym kalkulacja to rozliczenie kosztów, a jej celem jest ustalenie kosztu jednostkowego. W nauce rachunkowości podnosi się, że kalkulacja polega na obliczeniu ogólnej sumy oraz poszczególnych składników (pozycji), przypadających na przedmiot kalkulacji, innymi słowy, jej istotą jest ustalenie kosztu jednostkowego z wykazaniem jego struktury (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5.02.2010 r sygn. Akt. III CZP 130/09 dotycząca kalkulacji składników podwyżki czynszów, która powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu).



W załącznikach jednostek o stawkach opłat (dla poszczególnych nieruchomości do Uchwały nr 28/2016 Rady Nadzorczej wykazano tylko wysokości opłat przypadających na m² dla poszczególnych składników opłat za użytkowanie lokali. W pozycji koszty administrowania nieruchomością wykazano ogólną kwotę bez przedstawienia kalkulacji tej pozycji).

Również w załącznikach do uchwały 33/2018 Rady Nadzorczej pomimo nazwy załącznika „kalkulacja stawek opłat”, która dotyczyła tylko energii elektrycznej i ochrony pozycja „koszty administrowania nieruchomością” kalkulacją tych kosztów być nie mogła.

W związku z powyższym Spółdzielnia nie była w stanie „ na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulacji wysokości opłat” zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przygotowane przez Zarząd rozliczenie wykonania planu gospodarczego za rok 2020 oprócz wykazania poszczególnych poniesionych kosztów jak również przychodów, które w roku 2020 zostały zaewidencjonowane w księgach rachunkowych dla poszczególnych nieruchomości przedstawia kalkulację wyszczególnionych składników opłaty eksploatacyjnej mających wpływ na wysokość tej opłaty (koszty administrowania nieruchomością) oraz pozostałych składników opłaty za użytkowanie lokalu. Również przedstawiony Lustratorowi plan gospodarczo-finansowy na rok 2021 zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zawiera kalkulację opłaty eksploatacyjnej – tym samym **Spółdzielnia wypełnia obowiązek wynikający z art.4 ust.6.**

Zgodnie z art.4 ust.7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia jest obowiązana powiadamiać osoby o zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, o których mowa w ust. 1-2 i 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a o zmianie wysokości opłat niezależnych od spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- *Spółdzielnia spełniła ten obowiązek odnośnie podwyżki opłat niezależnych od Spółdzielni – ponieważ informacją z 13.02.2020 roku, którą Spółdzielnia wysłała indywidualnie do każdego mieszkańca, w swojej treści zawierała uzasadnienie, że „zgodnie z Uchwałą Rady Miasta st. Warszawy nr XXIV/676/2019 z dnia 12.12.2019 r ulega zmianie sposób obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia 1 marca 2020 roku”.*



- *Spółdzielnia spełniła ten obowiązek odnośnie podwyżki opłat zależnych od Spółdzielni* – Spółdzielnia indywidualnie do każdego użytkownika lokalu wysłała pismo z datą sporządzenia 28.09.2020 roku, w którym poinformowała, że od dnia 1.01.2021 roku ulega zmianie wysokość składki na fundusz remontowy oraz załącza podjęte w tym temacie Uchwały Rady Nadzorczej 4/2020 z dnia 23.09.2020 oraz Uchwały Konwalidacyjnej z dnia 25.09.2020 roku do Uchwały 4/2020. Z datą 01.10.2020 roku wydrukowano i przesłano miesięczny wymiar czynszu do użytkowników lokali obowiązujący od 1 01.2021 roku wskazując w nim, że zmiana ta jest dokonana na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej 4/2020 i dotyczy zmiany w pozycji fundusz remontowy.

W spółdzielni podział pożytków i innych przychodów wykazanych w wyniku finansowym w latach 2019 i 2020 dotyczy działalności spółdzielni związanej z nieruchomością wspólną zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia nie posiada majątku, z którego mogłaby osiągać pożytki związane z działalnością gospodarczą.

4.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych

Zgodnie z danymi zawartymi w **Tablicy nr 5A** załączonej do niniejszego protokołu lustracji w zasobach Spółdzielni znajduje się 10 lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych.

Według stanu na koniec 2020 roku 5 lokali użytkowych użytkowanych jest na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, których powierzchnia użytkowa wynosi ogółem 395,60 m².

Ponadto w zasobach spółdzielni jest 5 lokali użytkowych wygospodarowanych z części wspólnej nieruchomości Mielczarskiego, w tym 3 lokale przeznaczone na działalność administracyjną Spółdzielni i 2 lokale wynajmowane. Spółdzielnia nie posiada własnych lokali użytkowych.

Ilość zawartych i rozwiązanych umów najmu ogółem dla lokali użytkowych wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń należących do części wspólnych nieruchomości w latach 2018-2020 przedstawia tabela poniżej:

Rok	2018	2019	2020
Ilość umów najmu zawartych	0	0	0
Ilość umów najmu rozwiązanych	0	0	1

Ponieważ w Spółdzielni najemcy są stali od wielu lat nie ustalono zasad wyboru najemców.

W 2020 roku z powodu śmierci najemcy spadkobierca wypowiedział umowę ze względu na zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej. Lokal obecnie jest wykorzystywany na potrzeby własne Spółdzielni.

Dwa lokale wygospodarowane z części wspólnej nieruchomości Mielczarskiego wynajmowane są przez firmę ochraniarską, która w okresie objętym lustracją ochraniała mienie Spółdzielni. Ze względu na powiązanie kosztów z tytułu ochrony mienia ponoszonych przez Spółdzielnię i przychodów wynikających z najmu nie wyznaczono kaucji, ponieważ Spółdzielnia w przypadku nie zapłacenia przez firmę ochraniarską za najem mogłaby ewentualne zadłużenie pokryć z miesięcznej faktury za ochronę.

Umowa najmu zawiera takie zapisy jak:

- ✓ określenie obowiązywania umowy – na czas nieokreślony od dnia 1.09.2000 roku
- ✓ powierzchnię wynajmowanego lokalu -12 m²,
- ✓ ustalenie miesięcznej wysokości za czynsz łącznie 1.100,00 zł,
- ✓ ustalenie obowiązków najemcy i zobowiązanie najemcy do utrzymania lokalu w należyтым stanie,
- ✓ ustalenie okresu wypowiedzenia.

Poniższa tabela obrazuje poniesione koszty i osiągnięte przychody z najmu lokali użytkowych w latach objętych lustracją.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2018	Koszty za 2018	Wynik za 2018
1.	Parkingi, lokale użytkowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Pożytki z nieruchomości wspólnych	14 800,00	5 189,07	9 610,93
Razem lokale użytkowe brutto		14 800,00	5 189,07	9 610,93
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2019	Koszty za 2019	Wynik za 2019
1.	Parkingi, lokale użytkowe i inne	0,00	0,00	0,00
2.	Pożytki z nieruchomości wspólnych	15 400,00	4 869,09	10 530,91
Razem lokale użytkowe brutto		15 400,00	4 869,09	10 530,91
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2020	Koszty za 2020	Wynik za 2020
1.	Parkingi, lokale użytkowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Pożytki z nieruchomości wspólnych	17 527,04	5 509,83	12 017,21
Razem lokale użytkowe brutto		17 527,04	5 509,83	12 017,21

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń co do zawartych umów najmu, gdyż podpisane przez obie strony umowy w pełni zabezpieczają interes spółdzielni.

4.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności w Spółdzielni

Zgodnie z § 11 Statutu opłaty za używanie lokali należy wносить co miesiąc z góry do 10 każdego miesiąca.

Windykacją w spółdzielni zajmuje się Zarząd.

W ramach działań windykacyjnych Spółdzielnia:

- przeprowadzała rozmowy z dłużnikami,
- podpisywała umowy na spłatę zobowiązań na raty,
- wysyłała wezwania do zapłaty
- wysyłała wezwania przedsądowe
- przekazywała sprawy do komornika w celu przeprowadzenia egzekucji komorniczej.

Działania te nie są wystarczające ponieważ w Spółdzielni:

- ✓ bardzo dużo jest lokali z zadłużeniem z tytułu opłat za użytkowanie lokali (71 na 135 lokali mieszkalnych) co stanowi 52,59% zadłużonych lokali w Spółdzielni.
- ✓ wartość tych zadłużeń to ponad 280 tys złotych od lokali mieszkalnych.

W pozycji zadłużenia powyżej 6 miesięcy najwyższe wykazano :

- w 2019 roku 45 lokali o łącznej kwocie zadłużenia 193 tys zł
- w 2020 roku 26 lokali o łącznej wartości 170 tys złotych.

Zadłużenie w Spółdzielni jest bardzo duże i ma ogromny wpływ na płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia powinna jak najszybciej przeanalizować zadłużenia przeterminowane i podjąć działania w celu przygotowania dokumentacji i przekazania tych spraw do sądu o nakaz zapłaty. Działania te powinny być obecnie dla Spółdzielni priorytetowe ze względu na okres przedawnienia, który dla usług (z tytułu opłat za użytkowanie lokali) wynosi 3 lata.

Działania te obrazuje poniższa tabela.

Rok	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	Liczba podpisanych ugód	Liczba spraw o zapłatę lub eksmisję	Liczba zasądzonych eksmisji	Liczba wykonanych eksmisji	Wysokość odszkodowania od Urzędu Miasta
2018	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0
2020	24	4	0	0	0	0

Działania Zarządu w zakresie windykacji należności wspierała również Rada Nadzorcza poprzez co kwartalne analizy zadłużeń.

Poniższe zestawienie ilustruje zaległości w opłatach za lokale.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość zadłużonych lokali	Zadłużenie w złotych na 31.12.2019 r	Ilość zadłużonych lokali	Zadłużenie w złotych na 31.12.2020 r
1.	Zadłużenie ogółem w tym:	77	309 713,51	76	284 823,08
	lokale mieszkalne	72	305 715,68	71	281 802,53
	lokale użytkowe	5	3 997,83	5	3 020,55
2.	Zadłużenie do 1 m-ca w tym:	6	23 447,09	14	23 626,62
	lokale mieszkalne	6	23 447,09	14	23 626,62
	lokale użytkowe	0	0,00	0	0,00
3.	Zadłużenie do 2 m-cy w tym:	15	45 260,94	15	24 513,38
	lokale mieszkalne	11	41 863,11	10	21 492,83
	lokale użytkowe	4	3 397,83	5	3 020,55
4.	Zadłużenie do 3 m-cy w tym:	5	16 802,52	12	26 350,82
	lokale mieszkalne	4	16 202,52	12	26 350,82
	lokale użytkowe	1	600,00	0	0,00
5.	Zadłużenie od 3-6 m-cy w tym:	6	30 376,75	9	39 555,35
	lokale mieszkalne	6	30 376,75	9	39 555,35
	lokale użytkowe	0	0,00	0	0,00
6.	Zadłużenie powyżej 6 m-cy w tym:	45	193 826,21	26	170 776,91
	lokale mieszkalne	45	193 826,21	26	170 776,91
	lokale użytkowe	0	0,00	0	0,00

Spółdzielnia z powodu braku danych w zbiorze elektronicznym za rok 2018 nie była w stanie przedstawić wysokości i ilości zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

W 2020 roku zadłużenia ogółem nieznacznie zmalały w stosunku do roku 2019 dotyczy to zarówno zadłużeń od lokali mieszkalnych jak również użytkowych.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie przedstawione zostały w **Tablicy nr 8** załączonej do niniejszego protokołu lustracji, a od lokali użytkowych w **Tablicy nr 9** załączonej do protokołu lustracji.

Wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych w 2020 roku obniżył się o 3,19 punktu procentowego w stosunku do roku 2019 i wyniósł 21,34%.

Wskaźnik zadłużenia dla lokali użytkowych na koniec 2020 roku obniżył się o 0,56% w stosunku do roku 2019 i wyniósł 1,61%.

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych jak również stosunek zadłużeń do naliczeń w 2019 i 2020 roku przedstawia poniższa tabela.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1.	Roczny wymiar opłat ogółem w tym:	1 560 224,59	1 616 232,76
	lokale mieszkalne	1 375 649,70	1 428 180,65
	lokale użytkowe	184 574,89	188 052,11
2.	Stan zadłużeń ogółem w tym:	309 713,51	284 823,08
	lokale mieszkalne	305 715,68	281 802,53
	lokale użytkowe	3 997,83	3 020,55
3.	Zadłużenie w % ogółem w tym:	24,39%	21,34%
	lokale mieszkalne	22,22%	19,73%
	lokale użytkowe	2,17%	1,61%
4.	% zadłużonych lokali mieszkalnych	53,33%	52,59%
5.	Średnie zadłużenie na 1 lokal mieszkalny	849,17	881,59
6.	% zadłużeń powyżej 3-12 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużeń	70,83%	49,30%

4.5. Podsumowanie działalności spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami Mieszkaniowymi

1. Zasoby mieszkaniowe w Spółdzielni utrzymane są w należyтым stanie technicznym. Spółdzielnia dokonuje okresowych kontroli zgodnie z art.62 ust.1 ustawy prawo budowlane. W ramach środków zebranych na funduszu

remontowym nieruchomości przede wszystkim dokonuje spłaty zadłużenia kredytowego zaciągniętego na termomodernizację oraz sukcesywnie dokonuje bieżących drobnych remontów oraz obecne środki funduszu przeznaczone są na remont balkonów.

2. Spółdzielnia w celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynku wykonuje konserwacje urządzeń i sieci zlecając usługi firmom.
3. Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla nieruchomości:
 - ✓ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i ² ustawy usm,
 - ✓ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Spółdzielnia od końca 2020 roku wypełnia obowiązek wynikający z art. 6 ust 1 ponieważ różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Spółdzielnia zgodnie z art. 4 pkt. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi dla nieruchomości:
 - Rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i części wspólnych nieruchomości,
 - Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy.
6. Wypełniony jest również obowiązek ustawowy art. 5 ust 1 usm ponieważ pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej za lata 2019 i 2020 służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
7. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na zwiększenie funduszu remontowego.
8. W okresie objętym lustracją osiągnięte wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi były dodatnie.
9. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją ustalała wysokość opłat dla nieruchomości na poziomie wynikających z planowanych kosztów eksploatacji bez uwzględnienia wyniku roku ubiegłego i planowanych pożytków z nieruchomości wspólnych.
10. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali spółdzielnia powiadamiała na piśmie osoby, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w terminach zgodnych z wskazanymi w art.4 ust 7 i 7¹ tejże ustawy wraz.
11. Wynajmowane lokale użytkowe zostały wydzielone z części wspólnej nieruchomości.
12. Umowy najmu zabezpieczają interes spółdzielni.
13. W okresie badanym nastąpił nieznaczny spadek zadłużenia ogółem z kwoty 309.713,51 złotych na koniec 2019 roku do kwoty 284.823,08 złotych na koniec 2020 roku. Spadek zadłużenia dotyczy zarówno:



- ✓ lokali mieszkalnych z kwoty 305.715,68 złotych na koniec 2019 roku do kwoty 281.802,53 złotych na koniec 2020 roku
- ✓ lokali użytkowych z kwoty 3.997,83 złotych na koniec 2019 roku do kwoty 3.020,55 złotych na koniec w 2020 roku.

Należy zwrócić uwagę, że zadłużenia powyżej 6 miesięcy czyli te najtrudniej ściągalne:

- ✓ dla lokali mieszkalnych spadły z kwoty 193.826,21 zł na koniec 2019 roku do kwoty 170.776,91 złotych na koniec 2020 roku ale nadal jest bardzo wysoki,
- ✓ dla lokali użytkowych nie wystąpiły.

14. Spółdzielnia posiada aktualne umowy na dostawę centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków. Umowy te nie budzą zastrzeżeń.

5. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBÓW W SPÓŁDZIELNI

5.1. Nadzór i zaplecze techniczne spółdzielni i ustalenie potrzeb remontowych

Prezes Zarządu wraz z Wiceprezesem prowadzą nadzór organizacyjny nad przebiegiem prac remontowych zasobów Spółdzielni. Nadzór nad techniczną sprawnością nieruchomości sprawował Zarząd wraz z administratorem.

Obecny Administrator został zatrudniony na podstawie umowy z dnia 7.11.2019 roku o świadczenie usług administratora nieruchomości. Ustalone w umowie wynagrodzenie wynosi 2.000,00 złotych netto.

W umowie zawarto:

- w § 2 oświadczenie Zleceniobiorcy o posiadaniu niezbędnej wiedzy i doświadczeniu do wykonywania usług oraz, że nie widnieje w rejestrze skazanych prawomocnym wyrokiem,
- w § 3 ustalono zobowiązania stron w tym, że Zleceniodawca obowiązany jest do świadczenia usług osobiście, a w przypadku wykonywania usługi przez osobę trzecią bez zgody Zleceniodawcy może on odmówić wypłaty wynagrodzenia.
- w § 5 uzyskanie przez Zleceniobiorcę dostępu do danych osobowych,
- w § 6 zobowiązanie do klauzuli poufności przez Zleceniobiorcę

Do umowy dołączono 4 załączniki:

- załącznik nr 1 - szczegółowy zakres usług,
- załącznik nr 2 – wzór rachunku,
- załącznik nr 3 – zgoda na przetwarzanie danych osobowych,
- załącznik nr 4 – upoważnienie do przetwarzania danych osobowych.

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń do opisanej umowy.

W przypadku prowadzenia remontów wymagających uprawnionych nadzorów doraźnie angażowani są zewnętrzni inspektorzy nadzoru inwestorskiego, na podstawie umów cywilno-prawnych, ponieważ Spółdzielnia nie posiada etatowych służb technicznych.

5.1.1 Książki obiektów budowlanych

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku /Dz.U. z 2016 r poz. 290 / art.64 właściciel lub zarządca obiektów budowlanych jest zobowiązany do założenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania lokalu.

W Spółdzielni prowadzone są książki obiektów budowlanych dla wszystkich budynków.

Osobami upoważnionymi do dokonywania wpisów do ksiąg obiektu budowlanego są:

- od grudnia 2019 roku jest Pan Włodzimierz Czajka (który dokonuje wpisów do książki oprócz przeprowadzanych prac remontowych)
- od września 2019 roku Pan Wiesław Warecki (który dokonuje wpisu dotyczącego prac remontowych).

Wcześniejszych wpisów do książki obiektów dokonywał Pan Wiesław Kowalczyk zatrudniony w Spółdzielni jako administrator.

Podczas lustracji dokonano wizualizacji osiedla i losowo wybrano 2 budynki, które tworzą jedno i wielobudynkowe nieruchomości. Dla tych budynków dokonano oceny prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz przeanalizowano przetargi na roboty remontowe wykonane w latach objętych lustracją.

Budynek mieszkalny Mielczarskiego 8:

- lokali : 50 w tym 47 lokali mieszkalnych i 3 użytkowe
- ilość kondygnacji: 5
- klatek schodowych : 5
- powierzchni użytkowej: 6.633,00 m² w tym 3.846,30 m²powierzchnia lokali Mieszkalnych i 178,80 m² lokali użytkowych
- rok budowy : 1996 rok.
- liczba miejsc postojowych 44 o powierzchni 1.293,64 m²



Budynek wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania bez opomiarowania, wodno-kanalizacyjną opomiarowaną wodomierzami, gazową, elektryczną, domofonową i telewizję kablową.

W książce zawarte są wszystkie informacje dotyczące przeglądów i wykonanych prac remontowych i jest na bieżąco uzupełniana.

W okresie objętym lustracją dla tego budynku dokonano wpisu o przeprowadzeniu między innymi:

W roku 2018:

- Protokół nr 82/2018 z dnia 12.2018 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu,
- Protokół nr 22/2018 z dnia 11.2018 r kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 1/2018 z grudnia 2018 roku z rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego
- Protokół z okresowej kontroli sprzętu p.poż i hydrantów- maj 2018 roku
- Protokół nr 82/2018 z grudnia 2018 roku z przeglądu wentylacji mechanicznej w garażach.

W roku 2019:

- Protokół nr 76/2019 z dnia 2.12.2019 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu
- Protokół nr 27/2019 z dnia 2.12.2019 r z kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 1/2019 z 2 grudnia 2019 roku z rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego

W roku 2020:

- Protokół nr 90/2020 z dnia 21.12.2019 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu
- Protokół nr 32/2020 z dnia 21.12.2020 r kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 8/2020 z dnia 4.12.2020 roku z pięcioletniego przeglądu instalacji elektrycznej w budynkach,
- Protokół z okresowej kontroli sprzętu p.poż i hydrantów- 12 maj 2020 rok

W książce obiektu budowlanego dokonywane są na bieżąco wpisy dotyczące wykonanych remontów w budynku. W okresie objętym lustracją wykonano między innymi:

- wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych,
- wymiana instalacji zimnej wody (poziomy)
- naprawa wentylacji grawitacyjnej
- wykonanie remontu balkonów w lokalach.

Budynek mieszkalny Pod lipą 8 składa się z:

- lokali : 41 w tym 41 lokali mieszkalnych brak lokali użytkowych
- ilość kondygnacji: 5
- klatek schodowych : 4
- powierzchni użytkowej lokali: 4.980,00 m²
- rok budowy : 1996 rok.
- liczba miejsc postojowych 32 o powierzchni 910,28 m²

Budynek wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania (częściowo z Mielczarskiego 8 i 10), wodno-kanalizacyjną opomiarowaną wodomierzami, gazową, elektryczną, domofonową i telewizję kablową.

W książce zawarte są wszystkie informacje dotyczące przeglądów i wykonanych prac remontowych i jest na bieżąco uzupełniana.

W roku 2018:

- Protokół nr 80/2018 z dnia 12.2018 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu,
- Protokół nr 23/2018 z dnia 11.2018 r kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 1/2018 z grudnia 2018 roku z rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego
- Protokół z okresowej kontroli sprzętu p.poż i hydrantów- maj 2018 roku
- Protokół nr 83/2018 z grudnia 2018 roku z przeglądu wentylacji mechanicznej w garażach

W roku 2019:

- Protokół nr 72/2019 z dnia 2.12.2019 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu
- Protokół nr 28/2019 z dnia 2.12.2019 r z kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 1/2019 z 2 grudnia 2019 roku z rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego
- Protokół z okresowej kontroli sprzętu p.poż i hydrantów- maj 2019 roku



W roku 2020:

- Protokół nr 91/2020 z dnia 21.12.2019 r z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych potwierdzoną podpisem na liście przez właścicieli lokali o dokonaniu przeglądu
- Protokół nr 33/2020 z dnia 21.12.2020 r kontroli instalacji gazowej w lokalach
- Protokół nr 33/2020 z 21.12.2020 roku z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego
- Protokół nr 9/2020 z dnia 5.12.2020 roku z pięcioletniego przeglądu instalacji elektrycznej w budynkach,
- Protokół z okresowej kontroli sprzętu p.poż i hydrantów- 12 maj 2020 rok

W książce obiektu budowlanego dokonywane są na bieżąco wpisy dotyczące wykonanych remontów w budynku. W okresie objętym lustracją wykonano między innymi:

- wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych,
- modernizacja systemu monitoringu
- naprawa wentylacji grawitacyjnej
- przełożenie kostki na wewnętrznym dziedzińcu
- wykonanie prac uszczelniających w garażu

Pięcioletni przegląd stanu technicznego obiektów został rozpoczęty w 2020 roku i zostanie dokończony w 2021 roku ze względu na pandemię.

Wszystkie wykonane w okresie objętym lustracją prace remontowe w tych budynkach były wpisane do ksiąg obiektów budowlanych.

Na podstawie dokonanego przeglądu ksiąg obiektów budowlanych stwierdza się, że są zgodne z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku i w badanym okresie są prowadzone na bieżąco i zgodnie z przepisami.

5.1.2. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych

Przepisami art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych między innymi obowiązek przeprowadzenia okresowych kontroli.

Spółdzielnia dokonuje przeglądów technicznych zasobów mieszkaniowych takich jak:

- rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego
- rocznego przeglądu instalacji gazowej
- okresowych kontroli przewodów kominowych

Rodzaj przeglądu, datę wykonania, symbol oraz poszczególne nieruchomości, w których przeprowadzono kontrole przedstawia *załącznik nr 13* do niniejszego protokołu.

W wyniku lustracji ustalono, że Spółdzielnia przestrzega postanowień ustawy Prawo budowlane art.62 w zakresie terminowości i zakresu przeprowadzania przeglądów sprawności technicznej nieruchomości.

Ujawnione w trakcie przeglądów usterki były na bieżąco usuwane.

Kontrole przeglądów instalacji w zasobach Spółdzielnia zleca zewnętrznym wykonawcom, z którymi podpisuje stosowne umowy.

Na prośbę Lustratora przedstawiono umowy na przeglądy w tym umowę na świadczenie usług kominarskich i gazowych zawartą w dniu 3 listopada 2020 roku. Umowa dotyczy przeglądów przewodów kominowych (dymnych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji gazowych przeprowadzanych raz w roku. Przedmiot umowy obejmuje sprawdzenie stanu technicznego kominów i sprawności technicznej przewodów kominowych wraz z ich czyszczeniem i sprawdzeniem prawidłowości połączeń, usunięcie drobnych usterek wykazanych w czasie kontroli oraz kontrolę instalacji gazowych. Z przeprowadzonych kontroli ma zostać sporządzony protokół dla każdego budynku. Integralną częścią Protokołu ma być wykaz mieszkańców Spółdzielni potwierdzających wykonanie powyższej usługi.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i może być wypowiedziana z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. W § 6 zawarto również zapis o naliczaniu kar umownych w przypadku nieuzasadnionej zwłoki w wykonywaniu usług i potrąceniu jej z wynagrodzenia. W § 7 zawarto zapisy odnośnie ochrony danych osobowych. Załącznikiem nr 1 do umowy jest upoważnienie do przetwarzania danych osobowych podpisane przez strony umowy oraz oświadczenie Osoby upoważnionej.

W umowach potwierdza się posiadanie przez wykonawcę stosownych uprawnień z danego zakresu.

W umowach jest zapis o stosowaniu i sposobie określenia wysokości kar umownych nakładanych na wykonawcę w przypadku nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub odstąpienia od wykonania przedmiotu umowy.

Treść umów nie budzi zastrzeżeń.

Umowy są podpisane przez obie strony.

Poniższa tabela obrazuje zawarte umowy na zlecone przeglądy w okresie objętym lustracją.

LP	DATA ZAWARCIA UMOWY	NAZWA FIRMY	PRZEDMIOT UMOWY	uwagi
1	2	3	4	5
UMOWY NA PRZEGLĄDY				
1	25.03.2015	Sebastian Wyrzykowski "BASMA"	przeglądy i konserwacja urządzeń p.poż.	
2	03.11.2020	Józef Krzysztof Saganowski "KOMIN"	przeglądy przewodów kminowych, dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowych	
3	01.03.1999	Waldemar Zupkowicz "Sprzedaż bezpośrednia"	przeglądy elektryczne	
4	2021 styczeń	Anna Bąk , inspektor nadzoru	przeglądy budowlane	w trakcie ze względu na pandemię

Ze sprawdzonych ksiąg obiektów budowlanych i udostępnionej lustratorowi dokumentacji budynków, których dotyczyły wyżej opisane książki obiektów budowlanych wynika, że przeprowadzenie kontroli wymaganych przepisami Prawa Budowlanego zostało każdorazowo potwierdzone odpowiednimi protokołami.

Stwierdza się, że zakres i częstotliwość przeprowadzanych przez Spółdzielnię obligatoryjnych przeglądów technicznych w badanym okresie są zgodne z wymogami prawa budowlanego.

5.2. Akumulacja środków finansowych na remonty

Remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni finansowane są środkami funduszu remontowego oraz zaciągniętymi kredytami na termomodernizację. Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego zostały określone w:

- „Regulaminie zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR-Moczydło” w Warszawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2016 w dniu 11.07.2016 roku
- „Regulaminie rozliczania kosztów modernizacji budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową AR-Moczydło uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 15/2016 w dniu 11 lipca 2016 roku,
- „Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji wykonywanych z funduszu remontowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową AR-Moczydło” uchwalonego dnia 9 maja 2019 roku Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62019,

zgodnie z jej kompetencjami określonymi w § 52 ust. 1 pkt. 12 Statutu.

W § 8 „Regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami” zawarto zapisy dotyczące funduszu remontowego.

W punkcie 1 zapisano „ fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym części wspólnych budynków,

CGN

pienów technicznych, elementów konstrukcyjnych budynków, elewacji z wyłączeniem otworów okiennych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz posadzek balkonowych”

W punkcie 6 zapisano „ W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się:

- 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości spółdzielczych,
- 2) fundusz remontowy spółdzielni”

W punkcie 7 zapisano „nakłady remontowe na poszczególnych nieruchomościach mogą okresowo przewyższać przychody do rozliczenia w okresach kilkuletnich. W przypadku przekroczenia należy ograniczać przedsięwzięcia remontowe do usuwania awarii i zagrożeń dla zdrowia i życia użytkowników lokali”.

Regulaminy te wymagają doprecyzowania zapisów oraz dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Prowadzona ewidencja i rozliczenie wydatków i wpływów funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości i jest zgodna z art.4 ust.4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odpisy w ciężar kosztów GZM naliczane są od powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu - lokale użytkowe (oprócz miejsc postojowych).

Prace remontowe w Spółdzielni były realizowane w oparciu o plany remontów przygotowane przez Zarząd uwzględniające koszty i wpływy w poszczególnych nieruchomościach oraz wykazujące planowany stan początkowy oraz końcowy funduszy dla poszczególnych nieruchomości jak również wartość ogółem funduszu i były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją :

Za rok 2018

- Plan remontów na 2018 rok zatwierdzony został Uchwałą nr 32/2017 w dniu 27.12.2017 r. (na załączniku do Uchwały dotyczącego Planu funduszu remontowego wykazano datę Uchwały 27.12.2018) przy planowanych kosztach ogółem 2.326.65,70 zł i planowanych wpływach ogółem w wysokości 2.037.014,64 zł w tym (1.620.000,00 zł w formie kredytu). Uchwałą nr 15/2018 z dnia 6.11.2018 roku Rada uchwaliła korektę planu.

Za rok 2019

- Plan remontów na 2019 rok zatwierdzony został Uchwałą nr 5/2019 w dniu 9.05.2019 r przy planowanych kosztach ogółem w wysokości 869.440,46 zł oraz planowanych wpływach ogółem w wysokości 417.014,64 zł, Uchwałą nr 16/2019 z dnia 8.10.2018 roku Rada Nadzorcza uchwaliła korektę planu.



Za rok 2020

- Plan remontów na 2020 rok zatwierdzony został Uchwałą nr 2/2020 w dniu 11.02.2020 r przy planowanych kosztach ogółem 658.000,00 zł plus koszty zaciągniętego kredytu w wysokości 314.231,10 zł oraz planowanych wpływach na fundusze remontowe nieruchomości w wysokości 427.411,95 złotych.

Wykazana w 2018 korekta obciążająca fundusz remontowy w wysokości ponad 309 tysięcy i zmniejszająca fundusz umorzeń została dokonana na podstawie analizy dokumentów księgowych z lat wcześniejszych niż okres objęty lustracją sięgająca nawet 1996 roku.

Z informacji uzyskanych od Spółdzielni wynika, że niektóre urządzenia zakupione i zamontowane w budynkach nie były finansowane z wkładów budowlanych. Dotyczyło to w szczególności podzielników ciepła i wymienników ciepła. Po otrzymaniu faktur księgowano na środki trwałe i umarzono zamiast amortyzować te urządzenia. Za zgodą biegłego rewidenta dokonano księgowania tej korekty w 2018 roku a ponieważ obciążono fundusz remontowy wyksięgowano również te urządzenia ze środków trwałych.

Stan i wpływ środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2018-2020 obrazuje **Tablica nr 10** załączona do protokołu lustracji.

Poniższa tabela obrazuje główne źródła zasilenia funduszu remontowego.

Lp.	Rodzaj funduszu remontowego	Wartość zasileń funduszy w latach		
		2018	2019	2020
1.	Fundusze remontowe nieruchomości	2 330 173,84	427 411,95	417 014,64
	odpisy od lokali	417 014,64	417 014,64	417 014,64
	z nadwyżki bilansowej	0,00	10 397,31	0,00
	inne przychody - zaciągnięty kredyt	1 913 159,20	0,00	0,00
	Razem fundusze:	2 330 173,84	427 411,95	417 014,64

Jedną z pozycji źródeł zasilenia funduszu remontowego w 2018 roku był kredyt, zaciągnięty w BOŚ na ocieplenie budynków, która to pozycja została opisana w protokole z lustracji w punkcie „Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej”.

5.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej

Największą inwestycją remontową w Spółdzielni w okresie objętym lustracją było ocieplenie 3 budynków mieszkaniowych stanowiących dwie nieruchomości (w tym jedną jednobudynkową i jedno wielobudynkową nieruchomość).



Potrzeby remontowe na każdy rok były ustalane na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów ich stanu technicznego.

Zadania remontowe Spółdzielni w ujęciu rzeczowo-finansowym ujmowane były w rocznych planach remontów, które na podstawie § 52 ust.1 pkt.1 Statutu uchwalane były przez Radę Nadzorczą.

Działalność remontowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w badanym okresie ukierunkowana była w szczególności na:

- w 2018 roku:
 - docieplenie budynków w wysokości 2.047.397,84 zł
 - modernizacja systemu monitoringu w wysokości 18.520,80 zł,
 - Oprawy do świetlówek LED w wysokości 13.647,00 zł
- w 2019 roku:
 - położenie kostki z wykonaniem spadów w wysokości 42.817,68 zł
 - rowerownie docieplenie stropów, malowanie, wykonanie wentylacji, przełożenie oświetlenia w wysokości 35.640,00 zł
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 16.092,00 zł,
 - wymiana 3-ch wymienników ciepła w wysokości 18.731,25 zł
- w 2020 roku
 - remont balkonów w wysokości 550.112,45 zł
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 39.096,00 zł
 - wykonanie opaski odwadniającej w wysokości 14.000,00 zł

Walne Zgromadzenie członków w dniu 19 czerwca 2017 roku Uchwałą nr 2/2017 upoważniło Zarząd do zaciągania w okresie do następnego Walnego Zgromadzenia sprawozdawczego w roku 2018, zobowiązań z tytułu prowadzonej działalności do kwoty 5.000.000,00 złotych.

Uchwałą nr 23/2017 z dnia 23 sierpnia 2017 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu na docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz docieplenie ścian zewnętrznych przy ulicy Pod Lipą 8.

Kwota zaciągniętego kredytu ustalona została w wysokości 2.550.000,00 zł. Zabezpieczenie kredytu powinno nastąpić na podstawie pełnomocnictwa dla Banku Ochrony Środowiska SA do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym Spółdzielni.

W dniu 11.10.2017 roku Spółdzielnia podpisała umowę kredytową nr S/18/09/2017/1157/K/KITBGK/EKO na ocieplenie budynku Mielczarskiego 8 na kwotę kredytu w wysokości 930.000,00 zł.

Spółdzielnia podpisała umowę kredytową dla pozostałych budynków:

- w dniu 19.03.2018 roku nr umowy S/87/10/2017/1157/K/KITBGK/EKO dla budynku Mielczarskiego 10 na kwotę kredytu w wysokości 920.000,00 złotych,
- w dniu 26.04.2018 roku nr umowy S/93/10/2017/1157/K/EB16/20/EKO dla budynku Pod Lipą 8 na kwotę kredytu w wysokości 690.000,00 złotych.

W ramach udzielonych kredytów Spółdzielni przysługiwała premia termomodernizacyjna dla poszczególnych budynków:

- Mielczarskiego 8 w wysokości 75.472,54 zł, którą przyznano Zawiadomieniem nr 1053/2018/T z dnia 6.09.2018 roku
- Mielczarskiego 10 w wysokości 74.668,60 zł, którą przyznano Zawiadomieniem nr 1711/2017/T z dnia 13.12.2017 roku
- Pod Lipą 8, której nie przyznano premii z powodu ograniczenia zakresu prac do ocieplenia ścian zewnętrznych. Spółdzielnia w dniu 13.03.2018 roku poinformowała Bank, że z uwagi na opinie Członków Spółdzielni oraz koszt całkowity, zakres prac został ograniczony do ocieplenia ścian zewnętrznych. Niewykonanie prac zgodnie z audytem spowodowało utratę przyznania premii termomodernizacyjnej.

Po zakończeniu prac dotyczących termomodernizacji budynków nie dokonano szczegółowego rozliczenia prac. Takie rozliczenie powinno zawierać dla każdego budynku:

- wysokość udzielonego kredytu
- wysokość środków własnych wydatkowanych z funduszy remontowych nieruchomości,
- wysokość otrzymanej premii z tytułu termomodernizacji, która pomniejsza wartość kredytu do spłaty przez właścicieli lokali,
- wykaz poniesionych kosztów według rodzaju wraz z należnymi prowizjami i odsetkami w tym również kosztów nadzoru, audytu itp.
- wartość kredytu do spłaty po uwzględnieniu wszystkich składników kosztów i dokonanych spłat na koniec każdego roku obrotowego,

Ponieważ kredyty bankowe zostały udzielone dla poszczególnych budynków takie rozliczenie powinno zostać dokonane dla każdego budynku oddzielnie.

Zarząd pod koniec 2020 roku dokonał analizy i przygotował rozliczenie termomodernizacji budynków, które zostało przyjęte i zatwierdzone przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 28 stycznia 2021 roku (Protokół 1A), które stanowi *załącznik nr 24* do protokołu lustracji.

Szczegółowe rozliczenie wykonania prac remontowych z podziałem na nieruchomości w stosunku do planowanych w danym roku było szczegółowo przedstawiane przez Zarząd na każdym Walnym Zgromadzeniu członków, na

którym podejmowano Uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie z działalności Zarządu.

Poniższe tabele obrazują wartość planowanych i wykonanych wpływów i wydatków na fundusze remontowe nieruchomości w okresie objętym lustracją.

Planowane wydatki z funduszy remontowych

Lp.	Rodzaj funduszu remontowego	Wartość planowanych wydatków w latach		
		2018	2019	2020
1.	Fundusz remontowy Mielczarskiego 8,10	1 520 436,43	598 159,58	840 837,64
2.	Fundusz remontowy Pod Lipą 8	805 629,27	271 280,88	131 393,46
	Razem fundusze:	2 326 065,70	869 440,46	972 231,10

Planowane wpływy na fundusze remontowe

Lp.	Rodzaj funduszu remontowego	Wartość planowanych wpływów w latach		
		2018	2019	2020
1.	Fundusz remontowy Mielczarskiego 8,10	1 230 913,44	300 913,44	300 913,44
2.	Fundusz remontowy Pod Lipą 8	806 101,20	116 101,20	116 101,20
	Razem fundusze:	2 037 014,64	417 014,64	417 014,64

Wartość wykonanych robót z funduszy remontowych ogółem

Lp.	Rodzaj funduszu remontowego	Wartość wykonanych robót w latach		
		2018	2019	2020
1.	Fundusz remontowy Mielczarskiego 8,10	1 758 307,46	345 627,82	781 831,25
2.	Fundusz remontowy Pod Lipą 8	852 272,09	158 404,05	165 562,04
	Razem fundusze:	2 610 579,55	504 031,87	947 393,29

Wartość wykonanych wpływów na fundusze remontowe nieruchomości

Lp.	Rodzaj funduszu remontowego	Wartość wpływów na fundusze remontowe w latach		
		2018	2019	2020
1.	Fundusz remontowy Mielczarskiego 8,10	1 524 072,64	308 435,02	300 913,44
2.	Fundusz remontowy Pod Lipą 8	806 101,20	118 976,93	116 101,20
	Razem fundusze:	2 330 173,84	427 411,95	417 014,64

Stan końcowy funduszu remontowego w latach 2018 i 2019 prezentowany w sprawozdaniach finansowych nie wykazywał wartości ujemnych i przedstawiał się następująco:

✓ *2018 rok*

• Bilans otwarcia	w wysokości	897.335,75
• Wydatki	w wysokości	2.610.579,55
• Wpływy	w wysokości	2.330.173,84
• Bilans zamknięcia	w wysokości	616.930,04

✓ *2019 rok*

• Bilans otwarcia	w wysokości	616.930,04
• Wydatki	w wysokości	504.031,87
• Wpływy	w wysokości	427.411,95
• Bilans zamknięcia	w wysokości	540.310,12

Skorygowane Sprawozdanie Finansowe za 2019 rok jak również Sprawozdanie finansowe za rok 2020 przedstawia ujemny fundusz remontowy.

Zaciągnięte przez Spółdzielnię na termomodernizację kredyty wraz z dokonanymi spłatami w 2018 roku w sprawozdaniu finansowym prezentowany był w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych i przedstawiał wartości:

✓ w 2018 roku

- rozliczenia długoterminowe 2.099.368,18 zł
- rozliczenia krótkoterminowe 207.068,88 zł

✓ w 2019 roku

- rozliczenia długoterminowe 1.892.299,30 zł
- rozliczenia krótkoterminowe 207.068,88 zł

Faktyczny stan końcowy funduszu remontowego w latach objętych lustracją wykazywał wartości ujemne i przedstawiał się następująco:

✓ *2018 rok*

• Bilans otwarcia	w wysokości	897.335,75
➤ Wpływy razem		2.330.173,84
• Udzielony kredyt	w wysokości	1.913.159,20
• Odpis	w wysokości	417.014,64
➤ Wydatki	w wysokości	2.610.579,55
• Bilans zamknięcia	w wysokości	616.930,04
• Pozostający kredyt do spłaty	w wysokości	-2.306.437,06
• Saldo zamknięcia	w wysokości	-1.689.507,02

✓ 2019 rok

• Bilans otwarcia	w wysokości	616.930,04
• Pozostający kredyt do spłaty	w wysokości	- 2.306.437,06
• Saldo otwarcia	w wysokości	-1.689.507,02
• Wydatki	w wysokości	504.031,87
• Wpływy	w wysokości	427.411,95
• Bilans zamknięcia	w wysokości	540.310,12
• Pozostający kredyt do spłaty	w wysokości	-2.099.368,18
• Saldo zamknięcia	w wysokości	-1.559.058,06

✓ 2020 rok

✓ Bilans otwarcia	w wysokości	540.310,12
✓ Pozostający kredyt do spłaty	w wysokości	- 2.099.368,18
✓ Saldo otwarcia	w wysokości	-1.559.058,06
✓ Wydatki	w wysokości	957.324,76
✓ Wpływy	w wysokości	417.014,64
✓ Bilans zamknięcia	w wysokości	9.931,47
• Pozostający kredyt do spłaty	w wysokości	-1.892.299,30
✓ Saldo zamknięcia	w wysokości	-1.882.367,83

Stan funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości w okresie objętym lustracją uwzględniający wartość termomodernizacji do spłaty przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Saldo na funduszach remontowych nieruchomości								
	2018			2019			2020		
	Saldo końcowe funduszu remontowego	w tym wartość kredytu do spłaty	Różnica pomiędzy saldem funduszu a wartością kredytu do spłaty	Saldo końcowe funduszu remontowego	w tym wartość kredytu do spłaty	Różnica pomiędzy saldem funduszu a wartością kredytu do spłaty	Saldo końcowe funduszu remontowego	w tym wartość kredytu do spłaty	Różnica pomiędzy saldem funduszu a wartością kredytu do spłaty
Mielczarskiego 8		-788 841,06			-710 608,98			-632 376,90	
Mielczarskiego 10		-827 596,00			-756 659,20			-685 722,40	
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	-1 241 389,29	-1 616 437,06	375 047,77	-1 129 413,21	-1 467 268,18	337 854,97	-1 461 162,14	-1 318 099,30	-143 062,84
Nieruchomość Pod Lipa 8	-448 117,73	-690 000,00	241 882,27	-429 644,85	-632 100,00	202 455,15	-421 205,69	-574 200,00	152 994,31
Razem saldo końcowe:	-1 689 507,02	-2 306 437,06	616 930,04	-1 559 058,06	-2 099 368,18	540 310,12	-1 882 367,83	-1 892 299,30	9 931,47

Ponieważ kredyty na termomodernizację zostały udzielone dla poszczególnych budynków prezentacja sald funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach została przedstawiona w rozbiciu na budynki znajdujące się w nieruchomości Mielczarskiego w celu wykazania wartości kredytu na termomodernizację jaka pozostaje do spłaty dla tych budynków w poszczególnych latach objętych lustracją.

Stan środków funduszu remontowego przypadający na nieruchomość w danym roku jest ustalany w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję, zgodnie z wymogami art. 4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją wysokość odpisu na fundusz remontowy w częściach przypadających na lokale w zasobach spółdzielni był zatwierdzany Uchwałami Rady Nadzorczej a działania te były zgodne z § 52 ust 1, pkt. 15 Statutu Spółdzielni.

Wysokość stawki na fundusz remontowy w okresie objętym lustracją wynosiła dla wszystkich nieruchomości (lokali mieszkalnych i użytkowych) w 2018, 2019 oraz 2020 roku 3,00 zł/m², i została ustalona Uchwałą nr 28/2016 Rady Nadzorczej w dniu 21 grudnia 2016 roku.

W załączniku do wyżej wymienionej Uchwały dla nieruchomości Mielczarskiego wykazano zestawienie poszczególnych lokali (brak określenia rodzaju lokalu - które stawki dla lokali mieszkalnych a które dla lokali użytkowych oraz miejsc postojowych). Zestawienie to zawierało stawki dla poszczególnych składników opłat oraz dla funduszu remontowego.

Zgodnie z rozliczeniem termomodernizacji koszt obsługi miesięcznej kredytu przypadający na m² w poszczególnych latach objętych lustracją, w poszczególnych budynkach kształtował się następująco:

✓ w roku 2018

- Mielczarskiego 8 2,42 zł/m²
- Mielczarskiego 10 0,64 zł/m²
- Pod Lipą 8 0,08 zł/m²

✓ w roku 2019

- Mielczarskiego 8 2,40 zł/m²
- Mielczarskiego 10 2,29 zł/m²
- Pod Lipą 8 2,42 zł/m²

✓ w roku 2020

- Mielczarskiego 8 2,20 zł/m²
- Mielczarskiego 10 2,36 zł/m²
- Pod Lipą 8 2,21 zł/m²

Spółdzielnia nie ustaliła odrębnego odpisu na spłatę termomodernizacji dla właścicieli lokali. Spłata kredytu obciąża bezpośrednio koszty funduszu remontowego nieruchomości w ramach podstawowego odpisu na te fundusze.



Pozostająca do dyspozycji Spółdzielni wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości po odliczeniu kosztów obsługi kredytowej w poszczególnych latach objętych lustracją wynosiła:

- ✓ w roku 2018
 - Mielczarskiego 8 0,58 zł/m²
 - Mielczarskiego 10 2,36 zł/m²
 - razem nieruchomości 2,94 zł/m²
 - Pod Lipą 8 2,92 zł/m²

- ✓ w roku 2019
 - Mielczarskiego 8 0,60 zł/m²
 - Mielczarskiego 10 0,71 zł/m²
 - razem nieruchomości 1,31 zł/m²
 - Pod Lipą 8 0,58 zł/m²

- ✓ w roku 2020
 - Mielczarskiego 8 0,80 zł/m²
 - Mielczarskiego 10 0,64 zł/m²
 - razem nieruchomości 1,44 zł/m²
 - Pod Lipą 8 0,79 zł/m²

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 4/2020 w dniu 23 września 2020 roku podniosła od 1 stycznia 2021 roku wysokość odpisu na te fundusze. Zgodnie z zapisem w uchwale:

- ✓ Zwiększono wysokość składki o 2 złote za jeden m² powierzchni nieruchomości należącej do mieszkańca, to jest do kwoty 5 zł za 1 m²,
- ✓ Zwiększono wysokość składki na fundusz remontowy za miejsce garażowe do kwoty 15 zł za każde miejsce.

W § 1 ust. 1 tej uchwały zapisano „Mając na względzie zdiagnozowane i zgłoszone przez Zarząd potrzeby remontowe na najbliższe lata oraz doprowadzenie do zakończenia rozpoczętego remontu, uwzględniając wynikające z powyższego potrzeby finansowe oraz środki jakimi, przy ciągłym wzroście kosztów materiałów i robocizny dysponuje Spółdzielnia w ramach obecnego funduszu remontowego ustala -zwiększenie stawek”.

Należy wskazać, że żadna uchwała Rady Nadzorczej nie zawiera uzasadnienia do uchwały. Przytoczony zapis nie wyjaśnia członkom spółdzielni dlaczego w takiej wysokości uchwalono podwyżkę. Również cytowana treść uchwały nie daje członkom wystarczającej informacji o celu podwyżki. Brak pełnej informacji powoduje oburzenie u członków, którzy nie rozumieją dlaczego tak drastycznie



podniesiono wysokość odpisu na fundusz remontowy (sprawa podnoszona na spotkaniu członków z Lustratorem).

W dniu 25 września 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Konwalidacyjną do uchwały 4/2020, w której zapisano, że prostuje się oczywiste omyłki pisarskie w treści zmiany wysokości stawki składki na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości oraz stanowisk garażowych. Dokonano zmiany zapisu:

- w §1 w ust 1a w miejsce „za jeden m² powierzchni nieruchomości” wpisuje „miesięcznie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu”
- w §3 w miejsce liczby 3 wpisuje się „2”.

W uzasadnieniu tej uchwały zapisano, że sprostowanie oczywistych pomyłek pisarskich nie zmienia treści podjętej uchwały nr 4 a jedynie dostosowuje do prawidłowego oznaczenia podstawy prawnej jej podjęcia oraz do zastosowanej terminologii i trybu pobierania opłat na fundusz remontowy.

Spółdzielnia nie stosuje jednolitych jednostek rozliczeniowych dla wszystkich lokali i tym samym nie spełnia wymogów zapisanych w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi: § 3 pkt. 3,5.

5.4. Tryb doboru wykonawców robót remontowych i treść zawartych umów oraz ich realizacja

W Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” obowiązuje „Regulamin przeprowadzania przetargów „ uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.08.2018 roku Uchwałą nr 13/2018.

W § 6 zapisano:

- ✓ ust. 2 – komisja powołana jest każdorazowo przez Zarząd,
- ✓ ust. 3 - w skład Komisji Przetargowej wchodzi od 3-5 członków,
- ✓ ust. 8 - po przeprowadzeniu przetargu lub trybu bezprzetargowego Komisja ulega rozwiązaniu.

Zapisy te powinny zostać dostosowane do obecnych realiów personalnych w Spółdzielni.

Z zapisów w protokołach Zarządu brak jest adnotacji o każdorazowym powołaniu Komisji Przetargowej. W protokołach z przeprowadzonych przetargów skład Komisji składał się z 2 osób tj. Wiceprezesa oraz administratora.

W § 17 zapisano:

- ✓ przetarg jest odpowiednim trybem do zamówień udzielanych na wykonanie robót remontowych lub konserwacyjnych, w tym ekspertyz technicznych i prac projektowych, o planowanym koszcie, przekraczającym kwotę 100.000,00 zł na poziomie cen bieżącego roku,



- ✓ poniżej tej kwoty odpowiednim trybem jest zapytanie ofertowe, a w przypadku wartości zamówienia nieprzekraczającej równowartości 30.000,00, stosuje się tryb zamówienia z wolnej ręki.

W okresie objętym lustracją Wykonawcy wyłaniani byli albo w ramach przeprowadzanych przetargów lub w ramach postępowania ofertowego.

Po zatwierdzeniu planu remontów na dany rok Spółdzielnia przystępowała do realizacji zadań remontowych.

W toku lustracji poddano badaniu dokumentację dotyczącą wykonywanych robót remontowych w 2 budynkach dotyczącą:

- ✓ Ocieplenia budynku mieszkalnego Pod Lipą 8

Spółdzielnia po zatwierdzeniu planu remontowego zwróciła się w dniu 7 kwietnia 2016 roku z zapytaniem ofertowym do firm, które wcześniej wykonywały podobne prace w Spółdzielni na wykonanie dokumentacji projektowej docieplenia budynków. Zakres opracowanej dokumentacji zawiera:

- wykonanie nowej elewacji z warstwą docieplającą w technologii lekkiej mokrej z uwzględnieniem ocieplenia balkonów i naprawy posadzki na balkonach,
- ocieplenie stropu nad garażem,
- docieplenie dachu z wymianą poszycia oraz orynnowania,
- docieplenie stropodachów.

Zaznaczono, że dokumentacja techniczna powinna opierać się na wykonanym przez Spółdzielnię audycie energetycznym dla każdej z nieruchomości oraz zawierać rozwiązania projektowe, przedmiar robót, kosztorys inwestorski. Termin zgłaszania ofert do dnia 30 kwietnia 2016 roku.

W dniu 1 czerwca 2016 roku (Protokół Zarządu nr 6/06/2016) Zarząd podjął decyzję o wyborze firmy Pracownia Projektów Budowlanych i Wykonawstwa Robót Wojciech Lisicki na wykonanie dokumentacji projektowej. W protokole Zarządu zapisano, że wybrana oferta była nie tylko korzystna cenowo jak również posiada bogate doświadczenie w realizacji dokumentacji projektowej, także dla spółdzielni mieszkaniowych.

W dniu 17 lipca 2016 roku 2019 roku Spółdzielnia podpisała z wybranym wykonawcą umowę na sporządzenie dokumentacji projektowej dla budynków Mielczarskiego 8 i 10 oraz Pod Lipą 8.

Dokumentacja projektowa powinna zawierać:

- projekt budowlano-wykonawczy
- przedmiar robót
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych
- kosztorys inwestorski

- kosztorys „ślepy”

i powinna obejmować wszystkie etapy konieczne do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wartość umowy na wykonanie dokumentacji ustalono na kwotę 36.162,00 zł brutto. W dniu 11.02.2017 roku Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony w „Gazecie wyborczej” określając termin składania ofert do 24 lutego 2017 roku do godziny 13 w siedzibie Spółdzielni. Przedstawiony do analizy Protokół z wyboru ofert z dnia 17.05.2017 roku na docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu zawiera takie informacje jak:

- w dniu 17 maja 2017 roku jedna firma złożyła ofertę,
- w dniu 17 maja 2017 roku Komisja w trzyosobowym składzie (w obecności obserwatora -członek Rady Nadzorczej) dokonała otwarcia oferty,
- proponowana przez firmę wartość brutto prac wskazana została na kwotę brutto 2.917.303,90 zł.

W dniu 30 maja 2017 roku Spółdzielnia podpisała umowę nr 4/2017 z firmą AGRAPLAST Sp. z.o.o. W §1 zapisano, że Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace będące przedmiotem oferty z dnia 19 maja 2017 roku na docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z zasobów SM AR-Moczydło zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Mielczarskiego 8.

Umowa zawiera:

- określenie prac remontowych i miejsce wykonania prac oraz termin realizacji (28.06.2017 do 31.10.2017)
- oraz zakres odpowiedzialności wykonawcy
- wysokość wynagrodzenia (netto 935.676,53 zł plus Vat) oraz wysokość kar umownych
- udzielenie gwarancji jakości na okres 60 miesięcy licząc od daty bezusterkowego odbioru robót.
- W ramach i w okresie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązuje się dokonać corocznego bezpłatnego przeglądu elewacji i zawarto zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Do umowy nr 4/2017 zawarto:

- ✓ Aneks z dnia 29.06.2017 r zmieniający zapisy w 4 paragrafach, w tym :
 - w § 1 – docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ulicy Mielczarskiego 8, 10 i Pod Lipą 8 (z wyłączeniem stropodachu w budynku Pod Lipą 8),



- w § 2 Termin realizacji Umowy w przypadku:
 - budynku Mielczarskiego 8 – rozpoczęcie robót 29.06.2017-
zakończenie 31.10.2017 r
 - budynku Mielczarskiego 10 – rozpoczęcie robót 04.04.2018-
zakończenie 31.07.2018 r
 - budynku Pod Lipą 8 - rozpoczęcie robót 15.07.2018-
zakończenie 31.10.2018 r
- § 4 wysokość wynagrodzenia ustala się w wysokości netto 2.550.712,31 zł netto plus Vat
- ✓ Aneks nr 2 z dnia 9.10.2017 r zmieniający zapisy w § 2 Termin realizacji Umowy w przypadku:
 - budynku Mielczarskiego 8 – rozpoczęcie robót 29.06.2017-
zakończenie 31.11.2017 r
 - budynku Mielczarskiego 10 – rozpoczęcie robót 04.04.2018-
zakończenie 31.07.2018 r
 - budynku Pod Lipą 8 - rozpoczęcie robót 15.07.2018-
zakończenie 31.10.2018 r
- ✓ Aneks nr 3 z dnia 6.11.2017 r zmieniający zapisy w § 4 ustala się następujące wartości wynagrodzenia netto w rozbiciu za poszczególne budynki:
 - budynek Mielczarskiego 8 – wartość wynagrodzenia 935.676,53 zł plus Vat
 - budynek Mielczarskiego 10 – wartość wynagrodzenia 926.727,99 zł plus Vat
 - budynku Pod Lipą 8 - wartość wynagrodzenia 688.307,79 zł plus Vat

(Wartość wynagrodzenia z aneksu z dnia 29.06.2017 roku nie uległa zmianie a jedynie została rozbita na poszczególne budynki).

- ✓ Aneks nr 4 z dnia 30.11.2017 r zmieniający zapisy w § 2 Termin realizacji Umowy w przypadku:
 - budynku Mielczarskiego 8 – rozpoczęcie robót 29.06.2017-
zakończenie 15.05.2018 r
 - budynku Mielczarskiego 10 – rozpoczęcie robót 04.04.2018-
zakończenie 31.07.2018 r
 - budynku Pod Lipą 8 - rozpoczęcie robót 15.07.2018-
zakończenie 31.10.2018 r
- ✓ Aneks nr 5 z dnia 30.07.2018 r zmieniający zapisy w § 2 Termin realizacji Umowy w przypadku:
 - budynku Mielczarskiego 8 – rozpoczęcie robót 29.06.2017-
zakończenie 15.05.2018 r
 - budynku Mielczarskiego 10 – rozpoczęcie robót 04.04.2018-
zakończenie 15.09.2018 r

- budynku Pod Lipą 8 - rozpoczęcie robót 15.07.2018-
zakończenie 31.10.2018 r
- ✓ Aneks nr 6 z dnia 25.10.2018 r zmieniający zapisy w § 2 Termin realizacji Umowy w przypadku:
 - budynku Mielczarskiego 8 – rozpoczęcie robót 29.06.2017-
zakończenie 15.05.2018 r
 - budynku Mielczarskiego 10 – rozpoczęcie robót 04.04.2018-
zakończenie 31.08.2018 r
 - budynku Pod Lipą 8 - rozpoczęcie robót 15.07.2018-
zakończenie 30.11.2018 r

Spółdzielnia wraz z wykonawcą podpisali Protokół wprowadzenia na budowę Pod Lipą 8 w dniu 31.08.2018 roku. Protokole zawarto:

- Skład komisji
- Wykazanie umowy oraz aneksów na podstawie, których Wykonawca ma wykonać prace, (*brak wykazanego aneksu nr 5 z dnia 30 lipca 2018 roku dotyczącego zmiany terminu rozpoczęcia i zakończenia prac*),
- Termin rozpoczęcia prac 31.08.2018. (*termin rozpoczęcia prac jest niezgodny z wykazaną umową i aneksami do umowy*).
- Protokół został podpisany przez obie strony.

Rozliczenie wykonanych robót następowało fakturami częściowymi w zakresie odbioru etapu robót na podstawie protokołów przejściowych:

- ✓ w dniu 2.10.2018 roku -docieplenie ścian zewnętrznych w 30% -protokół przejściowy bez uwag – Wykonawca wystawił Fakturę FVU/0083/10/18 z dnia 02.10.2018 roku na kwotę netto 206.492,34 zł
- ✓ w dniu 7.11.2018 roku -docieplenie ścian zewnętrznych w budynku - protokół przejściowy bez uwag -Wykonawca wystawił Fakturę FVU/0098/11/18 z dnia 8.11.2018 roku na kwotę netto 275.323,12 zł.

W dniu 12.12.2018 roku sporządzono protokół końcowy odbioru robót budowlanych -docieplenie ścian zewnętrznych wykonanych w budynku wielorodzinnym przy ul. Pod Lipą 8. Komisja w protokole stwierdziła, że roboty zostały wykonane zgodnie z umową i aneksami a prace zakończono w terminie 30.11.2018 roku. Na podstawie protokołu końcowego Wykonawca wystawił Fakturę FVU/0128/12/18 na kwotę netto 206.492,33 zł.

Łączna wartość prac według faktur wyniosła 688.307,79 zł i jest zgodna z wartością netto dla budynku Pod Lipą 8 wykazaną w aneksie nr 3 z dnia 6.11.2017 roku.

Faktury zostały opisane:

- FVU/0083/10/18 przez administratora (Ocieplenie elewacji budynku Pod Lipą 8 zgodnie z umową 4/2017 z dnia 30.05.2017). Zatwierdził Zarząd i księgowy. Dekretacja wskazuje na obciążenie funduszu remontowego nieruchomości- została zapłacona z kredytu S/9310/2017/1157 w



wysokości 169.639,32 zł (potrącenie kwoty z tytułu należytego wykonania zgodnie z umową).

- FVU/0098/11/18 przez administratora i inspektora nadzoru (prace zostały wykonane zgodnie z umową 4/2017 z dnia 30.05.2017- potwierdzam zaawansowanie 70%). Zatwierdził Zarząd i księgowa. Dekretacja wskazuje na obciążenie funduszu remontowego nieruchomości- została zapłacona z kredytu S/9310/2017/1157 w wysokości 297.348.97 zł
- FVU/0098/11/18 przez inspektora nadzoru (prace zostały wykonane zgodnie z umową 4/2017 z dnia 30.05.2017 i aneksami- faktura końcowa). Zatwierdził Zarząd i księgowa. Dekretacja wskazuje na obciążenie funduszu remontowego nieruchomości- została zapłacona z kredytu S/9310/2017/1157 w wysokości 223.011,72 zł.

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń co do podpisanej umowy oraz aneksów.
Podpisana umowa w pełni zabezpiecza interes Spółdzielni.

✓ Remont balkonów w budynku Mielczarskiego 10

Zarząd po zatwierdzeniu planu remontów na 2019 rok przez Radę Nadzorczą uwzględniający remont balkonów dał ogłoszenie w „Gazecie wyborczej” w dniu 26.07.2019 roku ogłaszając przetarg nieograniczony na remont balkonów w budynkach Mielczarskiego 8, 10 i Pod Lipą 8.

W ogłoszeniu znalazły się takie informacje jak:

- ✓ rodzaj prac i adresy budynków, w których mają być wykonane,
- ✓ data oraz godzina do kiedy mają oferty być złożone oraz miejsce ich złożenia tj. do 19.08.2019 roku,
- ✓ kiedy nastąpi otwarcie ofert,
- ✓ oraz zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Powołana Komisja przetargowa składająca się z Wiceprezesa oraz administratora w dniu 19.08.2019 roku w obecności obserwatora Przewodniczącej Rady Nadzorczej na posiedzeniu ustaliła i sporządziła z tych ustaleń Protokół z przetargu wyboru ofert, w którym stwierdzono, że w wymaganym terminie nie wpłynęła do Spółdzielni żadna oferta na remont balkonów. W związku z powyższym Komisja wnioskuję do Zarządu o ogłoszenie przetargu z wyznaczeniem kolejnego terminu składania ofert.

Zarząd ponownie w Gazecie wyborczej ogłosił przetarg na remont balkonów a termin składania ofert wyznaczył do 2 września 2019 roku. Tego samego dnia Komisja przetargowa w składzie jak w dniu 19 sierpnia 2019 roku sporządziła protokół z przetargu wyboru ofert stwierdzając w nim, że do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta i Komisja wnioskuję do Zarządu o ponowne ogłoszenie przetargu.



Zarząd ponownie w Gazecie wyborczej ogłosił przetarg na remont balkonów a termin składania ofert wyznaczył do 13 września 2019 roku. Tego samego dnia Komisja przetargowa w składzie jak w dniu 19 sierpnia oraz 2 września 2019 roku sporządziła protokół z przetargu wyboru ofert stwierdzając w nim, że do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta.

Na indywidualne zaproszenie Spółdzielni propozycje wykonania prototypowego remontu balkonu w lokalu 50 przyjęły 2 firmy.

Komisja wnioskuje do Zarządu o zlecenie w/w firmom wykonanie remontu balkonu i balustrady w budynku Mielczarskiego 8 lok. 50.

Zarząd na posiedzeniu w dniu 5 września 2019 roku postanowił zlecić wykonanie prototypowego remontu i balustrady wskazanym przez Komisję firmom w celu pokazania członkom spółdzielni w jaki sposób zastaną wyremontowane balkony i balustrady. Po akceptacji Zarząd w styczniu 2020 roku zwrócił się do różnych firm z zapytaniem ofertowym.

W dniu 30 stycznia 2020 roku Komisja sporządziła protokół z przetargu wyboru ofert, w którym zapisano, że pomimo pobrania przez materiałów przetargowych przez 5 firm, do Spółdzielni wpłynęła 1 oferta.

W dniu 10 marca 2020 roku Spółdzielnia zawarła umowę nr 2/2020 z firmą TMB MAAT Sp. z.o.o, która wykonała wcześniej prototypowy remont w lokalu.

W umowie zawarto takie zapisy jak:

- że przedmiotem umowy jest remont balkonów w budynkach mieszkalnych Mielczarskiego 8, 10 i Pod Lipą 8 zgodnie ze szczegółowym opisem, który zawarto w przedmiarze robót oraz w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik do umowy oraz zgodnie z załącznikiem nr 2,
- termin wprowadzenia na budowę – 19.03.2020 roku- protokół wprowadzenia na budowę sporządzony w dniu 19.03.2020 roku.
- termin zakończenia robót ustalono na 30.11.2020 rok,
- ustalono organizację procesu budowlanego, w tym, ustalono, że Wykonawca przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na minimalną kwotę 500.000,00 zł od odpowiedzialności cywilnej - polisa znajduje się w dokumentach,
- opisano szczegółowo sposób odbioru robót oraz sposób rozliczenia,
- ustalono wynagrodzenie,
- zawarto zabezpieczenie należytego wykonania w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, a kwota będzie potrącana przy każdej płatności faktury,
- oraz ustalono kary umowne oraz wpisano udzielenie gwarancji (minimum 60 miesięcy) jak również rękojmię za wady.

W załączniku nr 2 wykazano 36 balkonów (24 na Mielczarskiego 8, 9 na Mielczarskiego 10 oraz 3 na Pod Lipą 8)



W dniu 23.03.2020 roku Spółdzielnia podpisała z Wykonawcą aneks nr 1, w którym dokonano zmiany zapisów w:

- § 2 ust. 1 „przekazanie wykonawcy terenu budowy nastąpi protokołarnie w terminie ustalonym przez Strony”,
- § 2 ust. 3 „ Wykonawca wykona przedmiot umowy w terminie ustalonym przez Strony”.

W dniu 18 stycznia 2021 roku Spółdzielnia podpisała z Wykonawcą aneks nr 2, w którym dokonano zmiany zapisu § 1 ust. 3 „(stanowiącym załącznik nr 2) ” na „(stanowiącym załącznik nr 2 i 3)”.

Zmiany te przede wszystkim związane były z zakresem prac oraz terminem wykonania wynikającymi z ilości i terminu prac remontowych na poszczególnych balkonach w zakresie dostępnych środków finansowych oraz pandemii.

Przed przystąpieniem do remontu konkretnego balkonu Spółdzielnia dokonuje oceny stanu technicznego danego balkonu sporządzając stosowny dokument, który jest podstawą do wykonania remontu w zakresie przedstawionej Wykonawcy oceny stanu technicznego balkonu (*załącznik nr 16*).

Po wykonaniu prac remontowych na balkonach w danym pionie sporządzany jest ogólny protokół odbioru robót wraz z załącznikami, które są odrębnymi protokołami odbioru poszczególnych balkonów (*załączniki nr 17 i 18*).

W protokole zawarte są takie informacje jak:

- ✓ powołanie się na umowę i przedmiot umowy,
- ✓ skład komisji
- ✓ termin rozpoczęcia prac oraz termin zakończenia prac remontowych,
- ✓ wykazanie usterek wykazanych w trakcie prac remontowych i stwierdzenie o ich usunięciu,
- ✓ informację o przekazaniu balkonów do użytkowania,
- ✓ zapisano, że Wykonawca udziela 5 letniej gwarancji na wykonane prace oraz termin, od którego się liczy ten okres,
- ✓ podpisy komisji oraz przedstawicieli Wykonawców.

Po podpisaniu umowy Wykonawca przekazuje do Spółdzielni fakturę, która według dekretacji wykazuje obciążenie funduszu remontowego nieruchomości, w której prace remontowe zostały wykonane. Przykładem jest Faktura nr 0177/20 z dnia 24.11.2020 roku na kwotę brutto 40.386,72 zł.

Na fakturze zostały wyszczególnione wszystkie remontowane balkony oraz wraz z wartością za jakie zostały wykonane. Faktura jest opisana przez Inspektora nadzoru, który potwierdza ilość i wartość wykazanych na fakturze robót. Zarząd własnoręcznym podpisem zatwierdza do wypłaty. Faktura została zapłacona 20.12.2020 roku w kwocie 38.367,38 zł. Na fakturze księgową dokonuje opisu o potrąceniu 5% zgodnie z §10 pkt.1 umowy 2/2020 z dnia 10.marca 2020 roku w wysokości 2.019,34 zł.

Stwierdza się, że:



- ✓ *Nie budzi zastrzeżeń realizacja umów,*
- ✓ *Dokumentacja robót remontowych przeprowadzonych w 2019 i 2020 roku jest kompletna ,*
- ✓ *Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie ewidencjonowania i rozliczania kosztów robót.*

5.5. Podsumowanie prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych

1. Roczne zadania Spółdzielni w zakresie remontów były ustalane w rocznych planach wykorzystania funduszu remontowego uchwalanych przez Radę Nadzorczą dla nieruchomości na podstawie potrzeb remontowych ustalanych w wyniku corocznych przeglądów stanu technicznego budynków w zasobach Spółdzielni.
2. Działalność remontowa w spółdzielni finansowana była środkami funduszu remontowego oraz kredytami zaciągniętymi na sfinansowanie ocieplenia budynków. Głównym źródłem zasilania tego funduszu były odpisy od lokali, jedynie w 2018 roku zaciągnięte kredyty.
3. Odpis na fundusz remontowy od lokali w zasobach Spółdzielni dla w okresie objętym lustracją nie ulegał zmianie i wynosił 3 zł/m²
4. Nadwyżka bilansowa w okresie objętym lustracją wynikająca z działalności gospodarczej prowadzonej na części wspólnej nieruchomości przeznaczona za 2018 rok Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków na zwiększenie funduszu remontowego dla nieruchomości Pod Lipą oraz Mielczarskiego.
5. Zakres i częstotliwość przeprowadzania w badanym okresie w Spółdzielni obligatoryjnych rocznych przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych odpowiadają wymogom prawa budowlanego. Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego były przeprowadzone na przełomie 2010 i 2021 roku.
6. Prowadzone w Spółdzielni książki obiektów budowlanych są zgodne z wymogami określonymi rozporządzeniem MSWiA z dnia 19.10.1998 r w sprawie książki obiektu budowlanego i w badanym okresie są prowadzone zgodnie ww. przepisami.
7. W latach 2017-2020 zarówno plany i sprawozdania z wykonania planu remontów zawierały koszty poszczególnych prac, bilans otwarcia, przychody i wydatki oraz bilans zamknięcia.
8. W latach objętych lustracją największe wydatki funduszu remontowego dotyczyły:
 - w 2018 roku:
 - docieplenie budynków w wysokości 2.047.397,84 zł
 - modernizacja systemu monitoringu w wysokości 18.520,80 zł,
 - Oprawy do świetlówek LED w wysokości 13.647,00 zł



- w 2019 roku:
 - położenie kostki z wykonaniem spadów w wysokości 42.817,68 zł
 - rowerownie docieplenie stropów, malowanie, wykonanie wentylacji, położenie oświetlenia w wysokości 35.640,00 zł
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 16.092,00 zł,
 - wymiana 3-ch wymienników ciepła w wysokości 18.731,25 zł
- w 2020 roku
 - remont balkonów w wysokości 550.112,45 zł
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 39.096,00 zł
 - wykonanie opaski odwadniającej w wysokości 14.000,00 zł

9. W latach 2018-2020:

- Wybór obcych wykonawców robót remontowych został unormowany poprzez przyjęcie Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2018 z dnia 21.08.2018 roku „Regulaminu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”.
- Umowy z wykonawcami robót remontowych w zasobach Spółdzielni zabezpieczały jej interes.

10. Wykonane prace remontowe odbierane były protokołem końcowym odbioru robót i fakturowane przez wykonawców w wysokości umownego wynagrodzenia.

11. Realizacja umów na wykonanie robót remontowych nie budzi zastrzeżeń.

12. Koszty robót obciążające fundusz remontowy są zgodne z zawartymi w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 11 definicjami remontu i konserwacji.

13. Remonty lokali użytkowych finansowane są przez najemców.

6. GOSPODARKA FINANSOWA

6.1. Podstawy prawne gospodarki finansowej Spółdzielni

Gospodarka finansowa w Spółdzielni uregulowana jest w Statucie w rozdziale VIII oraz w:

- „Polityce rachunkowości” zatwierdzoną przez Zarząd Uchwałą nr 7/2017 z dnia 20.12.2017 roku, która doprecyzowuje takie zagadnienia jak:
 - ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, miejsce ich prowadzenia, rok obrotowy,
 - obowiązujące w Spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz sposoby ustalania wyniku finansowego,
 - zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
 - system ochrony danych osobowych.

Nie uwzględnia natomiast:



-stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r. (Komunikat nr 3) i z dnia 15.12.2015 r. (Komunikat nr 5).

Zasady polityki rachunkowości obowiązujące w spółdzielni są zgodne z art.10 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami ponieważ:

- Określają rok obrotowy i wchodzące w jego skład okresy sprawozdawcze
- Określają metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego
- Zasady prowadzenia ewidencji księgowej
- Przyjęte zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych
- Opis systemu przetwarzania danych prowadzonych przy pomocy komputera oraz systemu służącego ochronie danych osobowych.

Zgodnie z § 60 Statutu Spółdzielni prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

Określenie szczegółowych zasad trybu opracowania planów oraz uchwalania tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej, a szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd.

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 42 ust.1 pkt. 5 Statutu.

Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Moczydło” w okresie objętym lustracją prowadzone były przez Biura Rachunkowe i przechowywane w siedzibie Spółdzielni.

Spółdzielnia w latach 2018-2020 korzystała z programu informatycznego „Probit”.

Przetwarzane dane w systemie komputerowym podlega szczególnej ochronie ze względu na możliwość:

- całkowitej lub częściowej utraty danych,
- uszkodzenia danych podczas przetwarzania,
- celowego wprowadzenia błędnych danych przez osoby nieupoważnione.

Dlatego Spółdzielnia mając na względzie powyższe zagrożenia, wprowadziła poniższe zasady:

- stosowany sprzęt jest przetestowany i posiada właściwe parametry zasilania,



- programy księgowo posiadają dla każdego użytkownika identyfikator i hasło oraz jest ograniczony dostęp do katalogów z programem księgowym.

Ochrona przed wejściem w posiadanie danych przez osoby nieuprawnione polega na:

- ograniczeniu dostępu do systemu poprzez uwierzytelnienie użytkownika-dostęp ograniczony silnym hasłem,
- ograniczenie praw użytkowników,
- ograniczenie praw do danych,
- rejestrację wszystkich zdarzeń zachodzących w systemie,
- utrzymanie danych pod kontrolą SZBD SQL,
- szyfrowane połączenie pomiędzy klientem a serwerem aplikacji.

Zapewnienie prawidłowych zasad systemu bezpieczeństwa danych w spółdzielni polega na:

- wyznaczeniu jednego administratora odpowiedzialnego za nadawanie określonych uprawnień pozostałym operatorom programów,
- posiadaniu przez wszystkich użytkowników programu identyfikatora i hasła umożliwiających rozpoznanie zapisów dokonywanych przez te osoby.

Analizowane zestawienie obrotów i sald na koniec 2018, 2019 oraz 2020 roku w Spółdzielni zostało sporządzone automatycznie przez program księgowy. Narastające od początku roku obroty wymienionych zestawień są zgodne z narastającymi od początku roku obrotami dziennika.

Dane w Bilansach i Rachunkach zysków i strat z okresu objętego lustracją są zgodne z danymi w zestawieniach obrotów i sald na koniec każdego lustrowanego roku obrotowego.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy ani pogotowia kasowego – wyłącznie rozrachunki bezgotówkowe z członkami, pracownikami i kontrahentami zewnętrznymi.

W badanym okresie Spółdzielnia współpracowała z Alior Bankiem i Bankiem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z bankowymi kartami wzorów podpisów osobami mogącymi dysponować środkami na rachunkach bankowych jest w:

- BOŚ- Zarząd,
- Alior Bank- Zarząd i księgowo.

W Spółdzielni dla celów archiwizacji stosuje się następujące zasady:

1. **Trwale przechowywanie** - podlegają mu zatwierdzone roczne sprawozdania finansowe.
2. **Okresowe przechowywanie** - podlegają mu:
 - księgi rachunkowe, dokumenty inwentaryzacyjne oraz dowody księgowo-przebiegowe przez okres 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, którego dotyczą,
 - dokumenty dotyczące wynagrodzeń przez okres, który wynika z przepisów emerytalnych, rentowych, podatkowych – okres przechowywania nie może być krótszy niż 5 lat,
 - dokumenty przyjętego sposobu prowadzenia rachunkowości – minimum 5 lat od upływu ich ważności,
 - dokumenty, które dotyczą pożyczek, kredytów, różnych roszczeń dochodowych w postępowaniu karnym, cywilnym lub podatkowym – 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, którego dotyczą,
 - dokumenty, które dotyczą reklamacji lub rękojmi – rok po upływie terminu rękojmi lub rozliczeniu reklamacji.

Spółdzielnia we własnym zakresie niszczy dokumenty niearchiwalne w sposób uniemożliwiający wejście w posiadanie lub wgląd przez osoby trzecie do przedmiotowej dokumentacji.

6.2. Inwentaryzacja

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację na podstawie Uchwał i Zarządzeń Zarządu i tak:

- Za 2018 rok Uchwała Zarządu nr 3/2018 z dnia 19.12.2018 roku o przeprowadzeniu inwentaryzacji rocznej poprzez:
 - ✓ w drodze spisu z natury: maszyn i urządzeń, zapasów materiałów, towarów i wyrobów według stanu na dzień 31.12.2018 rok,
 - ✓ w drodze otrzymania od banków i uzyskania od kontrahentów potwierdzeń prawidłowości wykazanego w księgach rachunkowych spółdzielni stanu aktywów według stanu na ostatni dzień roku obrachunkowego,
 - ✓ w drodze porównania danych ksiąg rachunkowych z dokumentami i weryfikacji realnej wartości – pozostałych wartości aktywów i pasywów według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.
- Za 2019 rok Zarządzenie Zarządu nr 1/2019 z dnia 19.12.2019 roku o przeprowadzeniu inwentaryzacji rocznej poprzez:



- ✓ w drodze otrzymania od banków i uzyskania od kontrahentów potwierdzeń prawidłowości wykazanego w księgach rachunkowych spółdzielni stanu aktywów według stanu na ostatni dzień roku obrachunkowego,
 - ✓ w drodze porównania danych ksiąg rachunkowych z dokumentami i weryfikacji realnej wartości – pozostałych wartości aktywów i pasywów według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.
- Za 2020 rok Zarządzenie Zarządu nr 1/2020 z dnia 14.12.2020 roku o przeprowadzeniu inwentaryzacji rocznej poprzez:
 - ✓ w drodze otrzymania od banków i uzyskania od kontrahentów potwierdzeń prawidłowości wykazanego w księgach rachunkowych spółdzielni stanu aktywów według stanu na ostatni dzień roku obrachunkowego,
 - ✓ w drodze porównania danych ksiąg rachunkowych z dokumentami i weryfikacji realnej wartości – pozostałych wartości aktywów i pasywów według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

Inwentaryzacje przeprowadzane zgodnie z wymogami art. 26 ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi do stosowania zasadami polityki rachunkowości obowiązującej w spółdzielni.

6.3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni

W badanym okresie sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane w terminach zgodnych z ustawą o rachunkowości, która nakazuje ich opracowanie w ciągu:

- za rok 2018 3 miesiące od zakończenia roku obrachunkowego:
- za rok 2019 ze względu na pandemię mają zostać zatwierdzone przez Zarząd do 30 września 2020 roku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 roku (Dz. U. poz. 570)
- za rok 2020 ze względu na pandemię mają zostać sporządzone przez Zarząd do 30 czerwca 2021 roku zgodnie z Rozporządzeniem MFF i PR z dnia 25 marca 2021 roku (Dz. U. poz. 571):

- za rok 2018 - 30.03.2019 r
- za rok 2019 - 12.09.2020 r
- za rok 2019 (poprawiony) – 26.04.2021 r
- za rok 2020 - 30.04.2021 r

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 13.926.492,11 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazujący zysk netto w wysokości 1.757,84 zł i nadwyżką przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 25.943,49 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 13.110.655,43 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący stratę netto w wysokości 21.712,18 zł i nadwyżką przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 45.990,37 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Poprawione Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 13.040.036,76 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujący stratę netto w wysokości 30.643,09 zł i nadwyżką przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 54.921,28 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe za rok 2020 zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 12.715.543,16 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazujący zysk netto w wysokości 1.711,56 zł i nadwyżką poniesionych kosztów w stosunku do osiągniętych przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 48.516,44 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5/2019 Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 22 maja 2019 roku. Treść uchwały w § 1 zawiera zapis „Zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni” obejmujące:



- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 13.926.492,11 zł
- rachunek zysków o strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazujący zysk netto w wysokości 1.757,84 zł i nadwyżką poniesionych kosztów w stosunku do osiągniętych przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 25.943,49 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Zapis w Uchwale Walnego Zgromadzenia odnośnie gzm jest nie zgodny z sporządzonym Rachunkiem zysków i strat ponieważ w Rachunku zysków i strat to osiągnięte przychody są wyższe niż poniesione koszty natomiast w uchwale zapisano odwrotnie tj, że koszty przewyższają przychody.

Uchwałą nr 9/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 22 maja 2019 roku zostało zatwierdzone sprawozdanie roczne Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2018.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 i 2020 do zakończenia lustracji nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie ze względu na pandemię. Walne Zgromadzenia nie zostały zwołane zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późn. zm.) o treści „*Jeśli termin zwoływania walnego zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii*”

W wyniku przeglądu sprawozdań finansowych za okres objęty lustracją stwierdza się, że sprawozdania finansowe są kompletne.

Spółdzielnia nie sporządza zmian w funduszu własnym oraz rachunku z przepływów pieniężnych ponieważ na podstawie art. 45 ust.3 ustawy z dnia 29.09.1994 r o rachunkowości (jednolity tekst Dz.U. z 2016 roku poz.1047 z późn. zm.) Spółdzielnia nie miała ustawowego obowiązku badania sprawozdania finansowego.

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją były przedmiotem szczegółowej analizy i odzwierciedlone w protokołach Rady Nadzorczej oraz zatwierdzane Uchwałami Rady Nadzorczej nr:

- ✓ za rok 2018 podjęto Uchwałą nr 2/2019 w dniu 29 .04.2019 roku



✓ za rok 2017 podjęto Uchwałę nr 5 w dniu 24 kwietnia 2018 roku

stosownie do art. 88a Prawa Spółdzielczego.

Nadwyżkę bilansową za rok 2018 Walne Zgromadzenie Członków przeznaczyło w całości na fundusz remontowy -Uchwała nr 6/2019 z dnia 22 maja 2019 roku

W Uchwale nie wykazano w jakiej proporcji nadwyżka bilansowa została przypisana poszczególnym nieruchomościom.

Za rok 2018 nie przekazano Sprawozdania Finansowego do Urzędu Skarbowego ponieważ zgodnie z Ustawą z dnia 26.01.2018 roku „O zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw” art. 8 ust.8a „Sprawozdania finansowe, o których mowa w ust. 5, Szef Krajowej Administracji Skarbowej udostępnia naczelnikom celno-skarbowym, dyrektorom izb administracji skarbowej oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych”

Zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości Sprawozdania Finansowe powinny zostać przekazane do KRS do 15 dni od daty ich zatwierdzenia.

W poszczególnych latach objętych lustracją przekazano do Krajowego Rejestru Sądowego:

- za 2017 rok przekazano w dniu 26.07.2018 roku i zarejestrowane pod identyfikatorem 448398
- za 2018 rok przekazano w dniu 06.06.2019 roku i zarejestrowane pod identyfikatorem 774022

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe za 2019 w dniu 12.09.2020 roku i przekazała w postaci elektronicznej. Sprawozdanie to nie było procedowane przez Radę Nadzorczą. W dniu 26 kwietnia 2021 roku Spółdzielnia sporządziła nowe sprawozdanie finansowe.

Zmiany te dotyczyły przede wszystkim:

- prezentacji w Aktywach ujemnego funduszu remontowego,
- zwiększenia w środkach trwałych w pozycji „grunty” (wyksięgowanie wieczystego użytkowania gruntu)
- prezentacji w Pasywach zwiększenia funduszu zasobowego o przekształcenie wieczystego użytkowania we własność (który został wyksięgowany),
- skorygowanej straty z działalności gospodarczej i zwiększenia nadwyżki przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.



Ze względu na pandemię Sprawozdanie Finansowe za rok 2019, nie było zatwierdzone Przez Walne Zgromadzenie Członków. Spółdzielnia dokonała korekty tego Sprawozdania. Możliwość taką dokonano na podstawie zapisu w art. 54 ustawy o rachunkowości, że „po sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego, a przed jego zatwierdzeniem, jednostka otrzymała informacje o zdarzeniach, które mają istotny wpływ na to sprawozdanie finansowe, lub powodujących, że założenie kontynuowania działalności przez jednostkę nie jest uzasadnione, powinna ona odpowiednio zmienić to sprawozdanie, dokonując jednocześnie odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych roku obrotowego, którego sprawozdanie finansowe dotyczy, oraz powiadomić biegłego rewidenta, który sprawozdanie to bada lub zbadał. Jeżeli zdarzenia, które nastąpiły po dniu bilansowym, nie powodują zmiany stanu istniejącego na dzień bilansowy, to odpowiednie wyjaśnienia zamieszcza się w informacji dodatkowej”.

Przedstawione za rok 2018, 2019 oraz 2020 Bilanse i Rachunki wyników Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie zostały sporządzone zgodnie z ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015 r. poz. 81),

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dysponowała wolnymi środkami finansowymi, które przedstawia poniższa tabela (zgodnie z danymi zawartymi w **Tablicy nr 13** załączonej do protokołu lustracji) przedstawia poniższa tabela:

<i>Rok</i>	<i>Ogółem środki pieniężne w bankach</i>	<i>Odsetki od lokat i rachunków bankowych</i>
2018	537 444,15	2 801,45
2019	574 350,67	3 598,24
2020	77 173,72	631,27

Nadwyżki finansowe Spółdzielnia umieszczała na rachunkach lokacyjnych. Z otrzymanych odsetek od lokat Spółdzielnia zasilila nadwyżki bilansowe i wraz z dochodami z działalności gospodarczej były przeznaczane na dofinansowanie Funduszu Remontowego zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia nie angażuje środków finansowych w zakup akcji oraz nie posiada udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

Lustrator dokonał analizy finansowej Spółdzielni ustalając relacje pomiędzy poszczególnymi elementami majątku i źródeł jego finansowania.

Ważnym aspektem wstępnej analizy bilansu jest badanie relacji głównych pozycji aktywów i źródeł ich finansowania, w oparciu o wskaźniki struktury kapitałowo-majątkowej. Analiza ta pozwala ocenić, czy występujący sposób finansowania aktywów sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej Spółdzielni.

Podstawowymi do tej analizy wskaźnikami są:

- ✓ Wskaźnik bieżącej płynności
- ✓ Wskaźnik szybki płynności

Wskaźnik bieżącej płynności pokazuje jaka jest zdolność firmy do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. Definiuje się go jako iloraz wartości aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 120% do 200%. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 200%, oznacza to, że Spółdzielnia posiada należyłą płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

W okresie objętym lustracją wskaźnik ten kształtował się następująco:

- w 2020 roku **77,18%** = 396.451,78/513.661,41
- w 2019 roku **190,54%** = 908.810,64/476.963,53
- w 2018 roku **113,09%** = 1.052.076,62/930.311,49

W 2020 roku wskaźnik ten nie znajdował się w granicach poziomu optymalnego i Spółdzielnia może mieć problemy z bieżącą płynnością.

Wskaźnik szybki płynności jest uzupełnieniem wskaźnika bieżącej płynności. Informuje on o możliwościach Spółdzielni spłacania swoich krótkoterminowych zobowiązań aktywami o wysokiej płynności czyli mierzy natychmiastową zdolność do spłaty długów. Za wzorcową wartość wskaźnika uznaje się poziom 100%. W takim przypadku spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania przy pomocy płynnych aktywów finansowych. Za satysfakcjonujący uważa się poziom od 100% do 120%.

W badanym okresie wynosił:

- w 2020 roku **15,02%** = 77.173,72/513.661,41
- w 2019 roku **56,46%** = 574.350,67/1.017.273,65
- w 2018 roku **57,77%** = 537.444,15/930.311,49

W Spółdzielni wskaźnik ten pogarsza się a poziom wskaźnika w każdym roku objętym lustracją jest zbyt niski (w 2020 bardzo zły).

Oznacza to, że płynne aktywa obrotowe nie gwarantują spłaty zobowiązań bieżących co jest zjawiskiem niekorzystnym dla Spółdzielni.



Na pogarszającą się płynność w Spółdzielni ma wpływ przede wszystkim bardzo duże zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, które na koniec 2020 roku wyniosło ogółem 284.823,08 zł.

6.4. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich Wykorzystania

Zgodnie z postanowieniami § 62 ust. 1 Statutu Spółdzielni tworzy następujące fundusze własne:

1. Fundusz udziałowy tworzony z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
2. Fundusz zasobowy tworzony z wpłat członków z tytułu wpisowego oraz innych źródeł finansowych, części nadwyżki bilansowej,
3. Fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów członków
4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych – powstający w wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa „Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami SM „AR-Moczydło” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2016 w dniu 11 lipca 2016 roku z datą obowiązującą od dnia podjęcia.

Zapisy w Regulaminie dotyczące funduszy nie są zgodne z obecnie obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz udziałowy, który zgodnie z regulaminem Spółdzielni powstał z:

- wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w Statucie,
- uzupełnienia udziałów członkowskich po pokryciu strat,
- części nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten fundusz przez Walne Zgromadzenie
- odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej,

a zmniejszenie funduszu udziałowego powoduje:

- zwrot udziałów w przypadku ustania członkostwa
- pokrycie strat bilansowych,
- umorzenia (amortyzacji) środków trwałych, sfinansowanych przez ten fundusz.

Od 9.09.2017 roku nie stosuje się przepisów ustawy prawo spółdzielcze dotyczące udziałów.

Ostatnia wpłata udziału przez członka spółdzielni została dokonana przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusze utworzone przez spółdzielnię oraz ich stan na koniec każdego roku objętego lustracją zostały przedstawione w **Tablicy 11** załączonej do protokołu.

Fundusz udziałowy

Ze stanu na dzień 01.01.2018 r w wysokości 70.900,00 zł
 Na dzień 31.12.2020 r w wysokości 68.400,00 zł

Fundusz zasobowy

Ze stanu na dzień 01.01.2018 r w wysokości 687.271,11 zł
 Na dzień 31.12.2020 r w wysokości 676.362,42 zł

Fundusz wkładów budowlanych

Ze stanu na dzień 01.01.2018 r w wysokości 15.979.885,03 zł
 Na dzień 31.12.2020 r w wysokości 15.222.300,70 zł

Fundusz umorzeń budynków i budowli

Ze stanu na dzień 01.01.2018 r w wysokości -5.920.162,01 zł
 Na dzień 31.12.2020 r w wysokości -5.527.468,73 zł

Zmiany w funduszach wraz z wyszczególnieniem w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiają poniższe tabele sporządzone na podstawie **Tablicy nr 11** załączonej do protokołu.

Zestawienie zmian w funduszach Spółdzielni za rok 2018

Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy "801"	Fundusz zasobowy "802"	Fundusz wkładów budowlanych "805"	Fundusz umorzeń "808"
Bilans otwarcia:	70 900,00	687 271,11	15 979 885,03	-5 920 162,01
Zwiększenia razem:	0,00	2 499,56	0,00	309 315,97
- wpłata udział. i wpisowego	0,00	0,00	0,00	0,00
-wpłaty za lokale po przetargu	0,00	0,00	0,00	0,00
- zysk z 2017 roku	0,00	2 499,56	0,00	0,00
-wkłady	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty	0,00	0,00	0,00	309 315,97
- sprzedaż lokali po przetargu	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia razem:	0,00	8 707,51	0,00	237 337,77
- zwrot udziałów	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie wieczystego	0,00	8 707,51	0,00	0,00
- korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż lokali	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie budynków	0,00	0,00	0,00	237 337,77
Bilans końcowy:	70 900,00	681 063,16	15 979 885,03	-5 848 183,81

Zestawienie zmian w funduszach Spółdzielni za rok 2019

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Fundusz udziałowy "801"</i>	<i>Fundusz zasobowy "802"</i>	<i>Fundusz wkładów budowlanych "805"</i>	<i>Fundusz umorzeń "808"</i>
Bilans otwarcia:	70 900,00	681 063,16	15 979 885,03	-5 848 183,81
Zwiększenia razem:	0,00	0,00	0,00	0,00
- wpłata udział. i wpisowego	0,00	0,00	0,00	0,00
- wkłady	0,00	0,00	0,00	0,00
- doksiegowanie przekształcenia gruntu we własność	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż lokali po przetargu	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia razem:	2 500,00	2 350,37	0,00	235 069,02
- zwrot udziałów	2 500,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie wieczystego	0,00	2 350,37	0,00	0,00
- sprzedaż lokali	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie budynków	0,00	0,00	0,00	235 069,02
Bilans końcowy:	68 400,00	678 712,79	15 979 885,03	-6 083 252,83

Zestawienie zmian w funduszach Spółdzielni za rok 2020

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Fundusz udziałowy "801"</i>	<i>Fundusz zasobowy "802"</i>	<i>Fundusz wkładów budowlanych "805"</i>	<i>Fundusz umorzeń "808"</i>
Bilans otwarcia:	68 400,00	678 712,79	15 979 885,03	-6 083 252,83
Zwiększenia razem:	0,00	0,00	26 142,14	783 726,47
- wpłata udział. i wpisowego	0,00	0,00	0,00	0,00
- wpłaty za lokale po przetargu	0,00	0,00	0,00	0,00
- opłata za przekształcenie gruntu	0,00	0,00	26 142,14	0,00
- korekta	0,00	0,00	0,00	783 726,47
- umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia razem:	0,00	2 350,37	783 726,47	227 942,37
- zwrot udziałów	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie wieczys. użytkowania grunt	0,00	2 350,37	0,00	0,00
- korekta	0,00	0,00	783 726,47	0,00
- sprzedaż lokali	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie budynków	0,00	0,00	0,00	227 942,37
Bilans końcowy:	68 400,00	676 362,42	15 222 300,70	-5 527 468,73

Zgodnie ze stanowiskiem Krajowych Standardów Rachunkowości nr 7/2015 z 20 października 2015 roku obowiązującym z dniem 1 grudnia 2015 roku „Fundusz wkładów mieszkaniowych i Fundusz wkładów budowlanych są funduszami własnymi spółdzielni mieszkaniowych o charakterze funduszu

podstawowego. W momencie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego (do 2007 r.) prawa do lokalu wartość tych funduszy jest co do zasady równa wartości początkowej wybudowanych lokali, przyjętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej.

Wartość funduszy ulega odpowiednio zmniejszeniu o umorzenie tych środków trwałych.

W rezultacie takiego postępowania, wartość prezentowanych w pasywach bilansu Funduszu wkładów mieszkaniowych i Funduszu wkładów budowlanych, ustalona na każdy dzień bilansowy jest równa wartości netto sfinansowanych nimi Środków trwałych, prezentowanych w aktywach bilansu.

Do Funduszu wkładów mieszkaniowych i Funduszu wkładów budowlanych wymagane jest prowadzenie kont pomocniczych (ewidencji analitycznej) według poszczególnych osób: członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe) oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni z dalszym uszczegółowieniem według źródeł sfinansowania zasobów mieszkaniowych (środki własne, kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię, pomoc ze środków publicznych lub innych źródeł).

Informacje pochodzące z ewidencji analitycznej prowadzonej według poszczególnych osób są podstawą rozliczenia spółdzielni z uprawnionymi do lokali na mocy lokatorskiego lub spółdzielczego prawa w przypadku jego wygaśnięcia. Informacje o źródłach sfinansowania zasobów mieszkaniowych są przedmiotem ujawnienia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.”

Lustracją objęto analizę funduszy własnych spółdzielni oraz środków trwałych.

Przedstawione zestawienia analityczne i zbiorcze dotyczące środków trwałych oraz źródeł ich finansowania są zgodne ze stanem księgowym poszczególnych kont dotyczących środków trwałych i funduszy własnych spółdzielni.

Tym samym spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z Uchwały nr 7/2015 Krajowych Standardów Rachunkowości odnośnie ustalenia i prowadzenia analitycznych kartotek wkładów mieszkaniowych i budowlanych przypadających na poszczególne lokale.

6.4. Koszty ogólne i ich rozliczenie

Koszty ogólne Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” ponoszone są na bieżące utrzymanie administracji.



Wykonanie w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane koszty ogólne Spółdzielni		
		2018	2019	2020
1.	Fundusz płac z narzutami	122 672,02	140 393,77	143 629,80
	<i>Fundusz płac</i>	114 696,67	132 222,07	137 936,04
	<i>Wynagrodzenia Rady</i>	0,00	0,00	0,00
	<i>Narzuty</i>	7 975,35	8 171,70	5 693,76
2.	Świadczenia dla pracowników	260,08	125,63	0,00
3.	Ogłoszenia	613,77	799,50	0,00
4.	Usługi informatyczne	969,65	4 782,50	12 177,00
5.	Pozostałe koszty w tym:	17 244,61	13 742,69	17 068,80
	<i>Środki czystości</i>	254,43	193,35	1 145,68
	<i>Materiały biurowe</i>	4 573,58	2 480,06	4 981,57
	<i>Oplaty bankowe, pocztowe i telefon</i>	7 775,07	5 174,65	5 598,55
	<i>Oplaty publiczno-prawne</i>	3 868,78	518,00	102,00
	<i>Inne</i>	772,75	5 376,63	5 241,00
6.	Obsługa księgowa	31 520,00	34 685,00	37 414,50
7.	Obsługa prawna	31 002,15	27 970,20	26 568,00
8.	Amortyzacja	375,10	7 680,12	5 202,13
9.	Koszty mediów biura	2 064,83	1 808,39	2 066,74
10.	Koszty KRS	550,00	550,00	550,00
11.	Badanie bilansu	7 257,00	0,00	0,00
12.	Lustracja	6 076,20	0,00	0,00
13.	Ubezpieczenie OC	1 995,00	1 992,00	658,00
14.	Obsługa Walnego Zgromadzenia	2 059,23	1 650,82	0,00
Razem:		224 659,64	236 180,62	245 334,97

Kosztach te dotyczą się przede wszystkim kosztów administracyjno-biurowych, w skład których wchodzi:

- wynagrodzenia z narzutami (Prezes i administrator)
- obsługa księgowa, informatyczna i prawna
- materiały w tym biurowe
- opłaty telekomunikacyjne i sądowe, pocztowe i inne

Koszty ogólne zarządu na koniec roku obrachunkowego rozksięgowane były na poszczególne rodzaje :

- ✓ koszty eksploatacji nieruchomości: na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe,
- ✓ koszty działalności gospodarczej (najem lokali użytkowych).

Wysokość obciążenia kosztami ogólnymi zarządu poszczególnych działalności wynika z proporcji przychodów.

Koszty ogólne Spółdzielni rozlicza się o kresach kwartalnych obciążając :

- działalność GZM
- działalność gospodarczą zarobkową

Kosztami utrzymania lokali wykorzystywanymi na cele administracyjne pokrywane są tylko przez Nieruchomość Mielczarskiego. Dotyczy to takich kosztów jak np. podatek od nieruchomości. Koszty te powinny zwiększać koszty ogólne i proporcjonalnie obciążać Nieruchomość Pod Lipą 8.

Koszty ogólne obciążają działalność opodatkowaną Spółdzielni w takim samym procencie jaki stanowi udział przychodów opodatkowanych w ogólnej kwocie przychodów (zgodnie z art.15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), natomiast pozostała część kosztów ogólnych rozliczana jest na eksploatację zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją obciążenie tymi kosztami poszczególne rodzaje działalności spółdzielni przedstawia **Tablica nr 14** załączona do niniejszego protokołu.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
Koszty ogólne Spółdzielni, z tego rozliczone na:	224 659,64	236 180,62	245 334,97
Gzm w tym:	223 945,83	235 430,27	244 778,80
lokale mieszkalne	181 704,87	191 022,89	198 608,23
lokale użytkowe	6 619,31	6 958,83	7 235,17
miejsca postojowe	35 621,65	37 448,55	38 935,40
Działalność gospodarczą w tym:	713,81	750,35	556,17
lokale użytkowe w najmie	713,81	750,35	556,17

W badanym okresie gospodarę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obciążały:

- W 2018 roku 81% kosztów ogólnych Spółdzielni
- W 2019 roku 81% kosztów ogólnych Spółdzielni

- W 2020 roku 81% kosztów ogólnych Spółdzielni.

Poprawność rozliczania kosztów ogólnych w okresie objętym lustracją w odniesieniu do unormowań wewnętrznych nie budzi zastrzeżeń.

6.5. Spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie nie zaciągała kredytów na budowę budynków mieszkalnych.

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych ilustruje **Tablica nr 12** załączona do protokołu.

Na dzień 31.12.2020 rok Spółdzielnia nie posiadała nieruchomości obciążonych hipoteką (załącznik nr 9 protokołu z lustracji).

6.6. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, opłaty, ZUS)

Przeanalizowano prawidłowość ustalania i terminowość odprowadzania podatków i opłat gruntowych.

Spółdzielnia jest zobowiązana do uiszczania:

- Opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
- Podatku od nieruchomości w zakresie nieruchomości stanowiących własność spółdzielni
- Podatku dochodowego od osób fizycznych „PIT”
- Podatku dochodowego od osób prawnych „CIT”
- Składek ZUS od wynagrodzeń .

W wyniku badania lustracyjnego ustalono, iż w całym lustrowanym okresie zobowiązania Spółdzielni wobec budżetu oraz z tytułu podatków i opłat lokalnych regulowane były terminowo.

Poniższe tabele prezentują wysokość zobowiązań podatkowych oraz termin ich odprowadzania w poszczególnych latach objętych lustracją.



Terminowość rozliczeń podatków za 2018 rok

Miesiąc	Podatek od nieruchomości		Opłata za wieczyste użytkowanie		Podatek dochodowy od osób prawnych	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	2 533,00	29.01.2018	0,00		238,00	20.02.2018
II	2 533,00	20.02.2018	0,00		238,00	20.03..2018
III	2 533,00	12.03.2018	30 482,36	29.03.2018	238,00	20.04.2018
IV	2 533,00	17.04.2018	64 761,61	03.04.2018	238,00	14.05.2018
V	2 533,00	14.05.2018	0,00		238,00	20.05.2018
VI	2 533,00	31.05.2018	0,00		238,00	18.07.2018
VII	2 533,00	30.07.2018	0,00		238,00	20.08.2018
VIII	2 533,00	28.08.2018	0,00		238,00	20.09.2018
IX	2 533,00	28.09.2018	0,00		238,00	16.10.2018
X	2 533,00	16.10.2018	0,00		238,00	13.11.2018
XI	2 533,00	13.11.2018	0,00		238,00	20.12.2018
XII	2 527,00	17.12.2018	0,00		238,00	20.12.2018
					183,00	23.07.2019
					12,60	23.07.2019
Razem:	30 390,00		95 243,97		3 051,60	
Miesiąc	Podatek dochodowy od osób fizycznych		ZUS		Podatek VAT	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	1 296,00	31.01.2018	1 462,84	31.01.2018	0,00	
II	1 134,00	20.03.2018	1 462,84	20.02.2018	0,00	
III	936,00	24.03.2018	1 462,84	29.03.2018	0,00	
IV	1 366,00	18.05.2018	1 462,84	17.04.2018	0,00	
V	1 116,00	20.06.2018	1 462,84	14.05.2018	0,00	
VI	1 256,00	20.07.2018	1 462,84	17.05.2018	0,00	
VII	1 332,00	20.08.2018	1 462,84	18.07.2018	0,00	
VIII	1 332,00	20.09.2018	1 462,84	14.09.2018	0,00	
IX	1 332,00	16.10.2018	1 458,03	16.10.2018	0,00	
X	776,00	20.11.2018	1 433,98	13.11.2018	0,00	
XI	1 332,00	20.12.2018	1 458,03	17.12.2018	0,00	
XII	1 976,00	23.01.2019	1 458,03	15.01.2019	0,00	
Razem:	15 184,00		17 510,79		0,00	

Terminowość rozliczeń podatków za 2019 rok

Miesiąc	Podatek od nieruchomości		Opłata za wieczyste użytkowanie		Podatek dochodowy od osób prawnych	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	2 588,00	15.01.2019	0,00		149,00	20.02.2019
II	2 588,00	15.02.2019	0,00		149,00	28.03.2019
III	2 588,00	28.03.2019	0,00		149,00	19.06.2019
IV	2 588,00	19.06.2019	0,00		149,00	16.05.2019
	45,60	19.06.2019				
V	2 588,00	16.05.2019	0,00		149,00	26.06.2019
VI	2 588,00	19.06.2019	0,00		149,00	16.07.2019
VII	2 608,00	14.08.2019	0,00		149,00	19.08.2019
VIII	2 588,00	14.08.2019	0,00		149,00	19.09.2019
IX	2 588,00	19.09.2019	0,00		149,00	21.10.2019
X	2 588,00	14.10.2019	0,00		149,00	19.11.2019
XI	2 588,00	15.11.2019	0,00		149,00	19.12.2019
XII	2 588,00	12.12.2019	0,00		149,00	20.01.2020
	-4,00	06.10.2020	30 482,36	26.02.2020		
Razem:	31 117,60		30 482,36		1 788,00	
Miesiąc	Podatek dochodowy od osób fizycznych		ZUS		Podatek VAT	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	1 332,00	20.02.2019	1 458,03	23.01.2019	0,00	
II	1 322,00	28.03.2019	1 458,03	28.03.2019	0,00	
III	1 322,00	28.03.2019	1 458,03	01.04.2019	0,00	
IV	1 332,00	16.05.2019	1 458,03	16.05.2019	0,00	
V	1 322,00	04.06.2019	1 458,03	04.06.2019	0,00	
VI	1 332,00	16.07.2019	1 465,01	14.08.2019	0,00	
	48,00	10.10.2019	64,80	10.10.2019	0,00	
VII	1 420,00	19.08.2019	1 458,03	14.08.2019	0,00	
VIII	1 386,00	19.09.2019	1 458,03	19.09.2019	0,00	
IX	1 544,00	10.10.2019	1 671,46	14.10.2019	0,00	
X	1 359,00	19.11.2019	1 669,38	15.11.2019	0,00	
XI	1 475,00	19.12.2019	2 498,15	06.12.2019	0,00	
XII	1 295,00	20.01.2020	1 195,15	17.01.2020	0,00	
			-6,98	nadpłata za 06/2019		
Razem:	16 489,00		18 770,16		0,00	

Terminowość rozliczeń podatków za 2020 rok

Miesiąc	Podatek od nieruchomości		Opłata za wieczyste użytkowanie		Podatek dochodowy od osób prawnych	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	2 643,00	29.01.2020	0,00		150,00	20.02.2020
					19,00	08.06.2020
II	2 645,00	26.02.2020	0,00		150,00	18.01.2021
					19,00	08.06.2020
III	2 645,00	13.03.2020	30 482,36	26.03.2020	150,00	20.04.2020
					19,00	08.06.2020
IV	2 645,00	16.04.2020	0,00		150,00	20.05.2020
					19,00	08.06.2020
V	2 645,00	14.05.2020	0,00		169,00	15.07.2020
VI	2 645,00	15.06.2020	0,00		169,00	15.07.2020
VII	2 645,00	15.07.2020	0,00		169,00	20.08.2020
VIII	2 645,00	13.08.2020	0,00		169,00	18.09.2020
IX	2 645,00	14.09.2020	0,00		169,00	06.10.2020
X	2 641,00	06.10.2020	0,00		169,00	10.11.2020
XI	2 645,00	10.11.2020	0,00		169,00	10.12.2020
XII	2 645,00	10.12.2020	0,00		169,00	29.12.2020
Razem:	31 734,00		30 482,36		2 028,00	
Miesiąc	Podatek dochodowy od osób fizycznych		ZUS		Podatek VAT	
	Kwota	Data	Kwota	Data	Kwota	Data
I	1 295,00	20.02.2020	1 195,15	17.02.2020	0,00	
II	1 295,00	20.03.2020	1 195,15	16.03.2020	0,00	
III	1 295,00	20.04.2020	1 195,15	16.04.2020	0,00	
IV	1 295,00	20.05.2020	1 195,15	15.05.2020	0,00	
V	1 295,00	15.07.2020	1 195,15	15.06.2020	0,00	
VI	1 295,00	15.07.2020	1 195,15	15.07.2020	0,00	
VII	1 295,00	20.08.2020	1 195,15	13.08.2020	0,00	
VIII	1 295,00	18.09.2020	1 195,15	10.09.2020	0,00	
IX	1 295,00	06.10.2020	1 195,15	06.10.2020	0,00	
X	1 295,00	10.11.2020	1 195,15	10.11.2020	0,00	
XI	1 295,00	10.12.2020	1 195,15	10.12.2020	0,00	
XII	1 295,00	20.01.2021	1 195,15	20.01.2021	0,00	
			-6,98	nadpłata za 06/2019		
Razem:	15 540,00		14 334,82		0,00	



6.7. Rozliczenia finansowe spółdzielni z tytułu wkładów

Zasady waloryzacji wkładów mieszkaniowych i sposobu ich rozliczeń zostały ustalone w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- ust. 2¹ - „W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.”,
- ust. 2² - „Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 punkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeśli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków potrąca również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.”

- ust. 2⁴ - „Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest opróżnienie lokalu.” Ponadto zgodnie z art. 11 ust. 2 ww. ustawy Spółdzielnia jest zobowiązana w terminie nie później niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (z zastrzeżeniem art. 15 tej ustawy) ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

W § 14 Statutu określono te same zasady rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego z osobą uprawnioną jak ww. przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunki wypłaty wkładu budowlanego osobie uprawnionej w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu regulują przepisy art. 17¹¹ ust. 1 – 3 (analogiczne do ww. przepisów art. 11 usm) i art. 17¹² ust. 1-3 (dotyczące prawa obciążonego hipoteką) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W § 25 Statutu określono te same zasady rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego z osobą uprawnioną jak ww. przepisach art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonywała rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z osobami uprawnionymi.

Oświadczenie Spółdzielni stanowi załącznik nr 15 do protokołu z lustracji.

6.8. Podsumowanie gospodarki finansowej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR-Moczydło” w Warszawie

1. Gospodarka finansowa spółdzielni unormowana została szeregiem wewnętrznych norm w zakresie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości), zakupu energii cieplnej i dostawy wody zimnej), ustalania opłat z tego tytułu, polityki rachunkowości.
2. Przyjęte unormowania wewnętrzne w Spółdzielni w tym „Zasady polityki rachunkowości” odpowiadają wymogom określonym w art.10 ustawy o rachunkowości ale nie uwzględniają stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości wprowadzonych w 2015 roku.
3. Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych wynika, że dowody księgowe odpowiadały wymogom art.21 ustawy o rachunkowości.
4. Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą uwzględniając wytyczne Komitetu Standardów Rachunkowości czym *wypełniła obowiązek wynikający z Uchwały nr 7/2015 Krajowych Standardów Rachunkowości odnośnie ustalenia i prowadzenia analitycznych kartotek wkładów mieszkaniowych i budowlanych przypadających na poszczególne lokale.*
5. Informacja o sprawozdaniach finansowych za lata 2018-2019 była przekazywana Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniach. Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego pod kątem jego zgodności z wymogami ustawy o rachunkowości tylko za 2018 rok i tym samym wypełniała obowiązki nałożone przepisami art.88a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Natomiast nie dokonała oceny Sprawozdania finansowego za 2019 rok. Sprawozdanie finansowe za rok 2020 nie było przekazane do Rady Nadzorczej przed zakończeniem lustracji ponieważ było w trakcie przygotowania.
6. Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez kolejne Walne Zgromadzenia. Nadwyżka bilansowa pochodząca z własnej działalności gospodarczej była dzielona uchwałami Walnego Zgromadzenia na cele wskazane w uchwale.
7. W Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie:
 - wskaźnik bieżącej płynności w 2020 roku nie znajdował się w granicach poziomu optymalnego i Spółdzielnia może mieć problemy z bieżącą płynnością.
 - wskaźnik szybki płynności z każdym rokiem pogarsza się a poziom wskaźnika w każdym roku objętym lustracją jest zbyt niski (w 2020 bardzo zły). Oznacza to, że płynne aktywa obrotowe nie gwarantują spłaty zobowiązań bieżących co jest zjawiskiem niekorzystnym dla Spółdzielni.



8. Spółdzielnia nie dokonała w okresie objętym lustracją rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych .
 9. Spółdzielnia planuje koszty ogólne przy planach finansowo-gospodarczych i rozlicza te koszty jako składnik kosztów eksploatacji, które są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.
- 7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z realizacji ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 12.12.2000 r z późniejszymi zmianami.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie do dnia zakończenia lustracji nie podjął uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia utworzyła w zasobach Spółdzielni:

- 1 nieruchomość mieszkaniową wielobudynkową (Mielczarskiego 8 i 10)
- 1 nieruchomość mieszkaniową jednobudynkową (Pod Lipą 8).

Wykazane w **Tablicy nr 4** do protokołu lustracji.

W zakresie unormowań gruntowych Zarząd:

Mielczarskiego 8 i 10

1. W dniu 8.12.2015 roku wystąpił do Urzędu Miasta z wnioskiem o podział nieruchomości przy Mielczarskiego 8 i 10 (a podstawą prawną wykazano art. 93 ustawy z 21.07.1997 o gospodarce nieruchomościami). Do wniosku nie dołączono wstępnego podziału gruntu oraz wypisu z rejestru gruntu.
2. W dniu 15.12.2015 roku pismem z Urzędu Miasta do Spółdzielni poinformowano, że „zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków użytkownikiem wieczystym dzielonej działki jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „AR-Moczydło”. Jak wynika z załączonego do wniosku odpisu z księgi wieczystej użytkownikiem wieczystym dzielonej działki jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „AR-Moczydło”. Natomiast w złożonym wniosku o podział jako wnioskodawca wpisana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR- Moczydło”. Należy doprowadzić do zgodności zapisów księgi wieczystej z zapisami w ewidencji gruntów.”. Jednocześnie Urząd wezwał Spółdzielnię do dołączenia aktualny wypisu z rejestru gruntów oraz wstępny projekt podziału.
3. W piśmie z dnia 14.01.20216 roku skierowanym do Spółdzielni Urząd Miasta wskazał, że podział nieruchomości ze względu na fakt, że nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi brak jest możliwości precyzyjnego określenia podstawy prawnej wnioskowanego podziału wynikającego z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami i że podział ten może być kontynuowany w oparciu o art.. 94 ust. 1 pkt 1.



Jednocześnie ponownie wezwał do dołączenia dokumentów, które wymienił w piśmie z dnia 15.12.2015 roku.

4. W 22.02.2017 roku wystosowała do Biura Geodezji i Katastru pismo informujące o wpłynięciu do Zarządu sprzeciwu dotyczącego podziału nieruchomości części mieszkańców.
5. W odpowiedzi Urząd Miasta w dniu 04.04.2017 roku wskazał, że stroną dla Miasta jest Spółdzielnia jest użytkownik wieczysty.
6. W protokole Rady Nadzorczej w dniu 5.04.2017 zapisano „, po zapoznaniu się z tematem w sprawie podziału nieruchomości Mielczarskiego 8 i 10 Rada Nadzorcza postanowiła, że z uwagi na sprzeciw mieszkańców budynków Mielczarskiego 8 i 10 na podział nieruchomości oraz brak odpowiedzi do chwili obecnej ze strony Biura Geodezji i Katastru UM ST. Warszawy w tym temacie, Zarząd odstąpi od kontynuacji działań zmierzających do podziału przedmiotowej nieruchomości.
7. Pismem z dnia 14.01.2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
8. W dniu 9.12.2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta z pismem, w którym zawiadamia, że wycofuje wniosek o podział nieruchomości Mielczarskiego.
9. W dniu 27.12.2019 roku Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Pod Lipą 8

1. Pismem z dnia 14.01.2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
5. W odpowiedzi na pismo Spółdzielni Prezydent Miasta przesłał Postanowienie nr 3/2020 z dnia 30.03.2020 odmawiające wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa wieczystego w prawo własności w związku z tym, że przez południową część działki zabudowanej budynkiem mieszkaniowym Pod Lipą 8, przebiega ul. Na Przyzbie, która zgodnie z uchwałą nr LXI/1737/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 października 2005 roku została zaliczona do kategorii dróg publicznych gminnych. Powstała konieczność wydzielenia przez Spółdzielnię drogi publicznej gminnej - ul. Na Przyzbie z działki ewidencyjnej, na której znajduje się nieruchomość Spółdzielni, a następnie wyłączenia wydzielonej działki drogowej z księgi wieczystej. W związku z powyższym Spółdzielnia podjęła stosowne działania, procedura wydzielenia działki trwa ponieważ:
 - ✓ Zarząd zlecił w dniu 26.05.2020 roku wykonanie wstępnego projektu i mapy podziałowej Geodecie,



✓ 20 marca 2021 roku Spółdzielnia otrzymała wstępny projekt podziału nieruchomości Pod Lipą 8,

6. Obecnie Spółdzielnia skompletowała wszystkie niezbędne dokumenty w tym archiwalną dokumentację-decyzję lokalizacyjną celu publicznego w owym czasie zastępującą decyzję o warunkach zabudowy niezbędną do złożenia wniosku o podział nieruchomości.

W zakresie otrzymania zaświadczeń o samodzielności lokali Zarząd odnośnie:

ul. Mielczarskiego 8, 10

zgodnie z informacją Zarządu

„Lokale usługowe znajdujące się na parterze budynków podlegały wielokrotnym modyfikacjom przez ich właścicieli lub najemców. Tak, w szczególności pismem Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów z dnia 12 grudnia 2018 roku stwierdzono, że zgodnie z projektem budowlanym, zatwierdzonym decyzją nr 1323/D/93, na parterze budynku przy ul. Mielczarskiego 10 w Warszawie zaprojektowane cztery lokale usługowe. Aktualna inwentaryzacja lokalu nr U-1 wskazuje, została powiększona o zaprojektowaną powierzchnię pomieszczenia „komory śmietnikowej”. Natomiast inwentaryzacja lokalu U-2 wykazała, że ten lokal powstał w wyniku połączenia trzech lokali użytkowych (nr: U-II, U-III i U-IV) w jeden lokal nr U-2.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy przeprowadził postępowania wyjaśniające zainicjowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR-Moczydło”, w szczególności:

Dla Lokali znajdujących się przy ul. Mielczarskiego 10:

- dla Lokalu U-1 postępowanie pod sygn. akt PINB.IIOT.5141.412.2018.KDU w sprawie robót wykonanych polegających na przyłączeniu do lokalu części pomieszczenia komory śmieci oraz zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu na lokal gastronomiczny (pizzeria) zakończyło się wydaniem decyzji z dnia 22 października 2019 roku nr IIOT/499/2019, decyzja jest prawomocna;

- dla Lokalu U-2 postępowanie pod sygn. .akt PINB.IIOT.5141.412.2018.KDU w sprawie robót budowlanych wykonanych w lokalu zakończyło się wydaniem



decyzji z dnia 11 października 2019 roku nr IIOT/483/2019, decyzja jest prawomocna;

Dla Lokali znajdujących się przy ul. Mielczarskiego 8:

- dla lokalu U-3 postępowanie pod sygn. akt PINB.IIOT.5141.50.2018.TM w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu zakończyło się wydaniem decyzji z dnia 20 kwietnia 2021 roku nr IIOT/115/2021, decyzja została doręczona w dniu 27 kwietnia 2021 roku, decyzja z połową maja 2021 uprawomocniła się i Zarząd w dniu 25.05.2021 roku złożył wniosek do Urzędu Miasta St. Warszawy o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.

- dla Lokalu U-4 znajdującego się przy ul. Mielczarskiego 8 postępowanie pod sygn. akt PINB.IIOT.5161.51.2018.Kdu zakończyło się w dniu 12 marca 2019 r. po przeprowadzeniu kontroli w/w nieruchomości przez pracownika Inspektoratu, decyzja jest prawomocna i Spółdzielnia posiada już zaświadczenie o samodzielności lokalu.

Pod Lipą 8

Spółdzielnia dla wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości posiada zaświadczenia o samodzielności tych lokali dla których założono kartotekę lokali .

Podsumowanie

Brak podziału działek dla nieruchomości Pod Lipą 8 oraz brak zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego U3 powodującego niemożliwość założenia kartoteki lokali dla Mielczarskiego 8 i 10 uniemożliwia Zarządowi przygotowanie Uchwał wywłaszczeniowych dla nieruchomości.


Wnioski osób uprawnionych z żądaniem przeniesienia odrębnej własności lokalu, do których posiadają spółdzielcze prawa do lokali, złożone na piśmie nie były realizowane.

8. Omówienie spraw podnoszonych przez Członków Spółdzielni, które zostały zawarte w pismach do Lustratora oraz poruszone na spotkaniu z Lustratorem.

Problemy poruszane przez Członków Spółdzielni przedstawiane w pismach do Lustratora jak również zgłoszone bezpośrednio podczas dyżuru lustracyjnego zostały usystematyzowane i ujęte częściowo w dodatkowej tematyce lustracji .

Zagadnienia te dotyczyły przede wszystkim:

1. **Utrudnianie członkom Spółdzielni dostępu do dokumentów, w tym brak wymaganego przez ustawę dostępu na stronie internetowej.**
Zgodnie z art. 8¹ ust. 3 u.s.m. Statut regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej. Lustrator potwierdza, że strona ta nie była dostępna dla członków. Dopiero w dniu 31 maja 2021 roku Zarząd powiadomił Członków Spółdzielni, o uruchomieniu strony internetowej podając hasła dostępu. Zarząd sukcesywnie umieszcza dokumenty z roku 2020 -protokoły i uchwały Zarządu i Rady Nadzorczej. Umieszczenie Sprawozdań finansowych jak również Planów gospodarczych i rozliczeń w formie wykonania tych planów (eksploatacji i funduszy remontowych nieruchomości) daje możliwość zapoznawania się Członków Spółdzielni z sytuacją finansową swoich nieruchomości oraz całej Spółdzielni.
2. **Stawki „od lokalu” oraz ich kalkulacja.**
Zostały opisane na stronach 49-55 niniejszego protokołu.
3. **Odmawianie członkom dostępu do nagrań Walnych Zgromadzeń.**
Obecne przepisy prawa spółdzielczego nakładają na Spółdzielnię tylko obowiązek sporządzania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia (art. 41.ust. 3). Spółdzielnia może unormować zapisy w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia dotyczącego możliwości udostępnienia członkom nagrań z obrad Walnego oznaczając czas przechowywania tych nagrań np. do roku od Walnego do Walnego Zgromadzenia. Regulamin Walnego Zgromadzenia jest w Spółdzielni „AR-Moczydło” uchwalany na Każdym Walnym Zgromadzeniu więc istnieje możliwość dokonania zmiany zapisu odnośnie udostępnienia nagrań członkom w określonym czasie.
4. **Zapisy w Regulaminie Rady Nadzorczej odnośnie złożenia odrębnego zdania.**
Każdy Członek Rady Nadzorczej ma prawo do złożenia zdania odrębnego wraz z uzasadnieniem do protokołu. Przed zatwierdzeniem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej członkowie uczestniczący w posiedzeniu mają prawo zgłosić uzupełnienie np. do wypowiedzi. Przepis § 5 ust. 6 Regulaminu Rady Nadzorczej nie powinien funkcjonować w takiej formie ”że wymaga dla swojej skuteczności Uchwały Rady”.
5. **Brak uzasadnień podwyżek opłat.**
Została ta kwestia poruszona na stronie 76 protokołu z lustracji.
6. **Brak informacji o odbywającej się lustracji.**
Art. 91 Ustawy Prawo Spółdzielcze nie wskazuje czy należy informować członków Spółdzielni o toczącej się lustracji. Zarząd informując Członków o swoich bieżących działaniach powinien również poinformować o toczącej się w Spółdzielni lustracji.



7. Zapis jako przedmiot działalności „kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek , zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek”

Sekcja ta obejmuje „działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie: kupna lub sprzedaży nieruchomości, wynajmowania nieruchomości oraz pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak: wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie, - budowę obiektów, na użytek własny lub na wynajem, - zarządzanie nieruchomościami. Ponieważ Spółdzielnia wynajmuje lokale oraz dzierżawi grunty zapis ten jest zasadny.

8. Uchylenie przez Sąd Uchwały o zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Statutu.

Ta kwestia została opisana na 8 stronie protokołu z lustracji.

9. Odwlekanie przeniesienia własności lokali.

Ta kwestia została opisana na 108-111 stronie protokołu.

10. Niereagowanie na liczne zalecenia poprzednich lustracji.

Sporo wniosków polustracyjnych przez Spółdzielnię zostało wykonanych takich jak:

- przedkładanie pod obrady Walnego Zgromadzenia wyników lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi i podejmowanie stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie,
- zaprzestanie podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał i decyzji wykraczających poza kompetencje tego organu,
- uporządkowano akta członkowskie,
- Spółdzielnia sporządza plany finansowo-gospodarcze -szczegółowo opisane na stronach 39-44 protokołu,
- uporządkowano księgi rachunkowe,
- prowadzi w pełnym zakresie ewidencję kosztów i przychodów utrzymania lokali w podziale na nieruchomości oraz wpływów i wydatków funduszy remontowych nieruchomości,
- sporządza kalkulację wysokości opłat (wykonanie za 2020 roku i plan finansowo-gospodarczy na 2021 rok),
- uruchomiono stronę internetową.

Jednak nadal pozostają do zrealizowania wnioski dotyczące:

- unormowań wewnętrznych niezgodnych z obecnie obowiązującymi przepisami prawa,
- przestrzeganie Prawa Energetycznego w tym ewidencji i rozliczania zużycia ciepła na każdy budynek,,
- podjęcie uchwał określających przedmiot odrębnej własności,



- nie ustalono jednostek podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych bez nadmiernego obciążania tymi kosztami użytkowników małych lokali mieszkalnych.

11. Głosowanie nad zmianą Statutu w 2018 roku.

Z informacji uzyskanych od członków Spółdzielni wynika, że Zarząd, nie przedstawił i odmówił przedstawienia poszczególnych zmian dokonanych w Statucie przedłożonym do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd powinien przedstawić dotychczasowe brzmienie Statutu i zakres proponowanych zmian wraz z uzasadnieniem.

12. Niezwołanie Walnego Zgromadzenia w 2020 roku.

Zarząd działał zgodnie z prawem w oparciu o przepis Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, zwalczaniem i przeciwdziałaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw tzw. Tarcza Antykryzysowa 1 zgodnie z art. 90. tej ustawy „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu”.

13. Sprawy dotyczące gruntów w Spółdzielni omówione na stronach 31-34 oraz 108-110 protokołu z lustracji.

Na tym protokół zakończono.

Protokół zawiera 114 stron ponumerowanych i parafowanych przez lustratora.

Część składową protokołu stanowi 16 tablic i 24 załączniki wg spisów załączonych do protokołu.

Protokół został sporządzony w 3 egzemplarzach:

- 2 egzemplarze otrzymuje – Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie,




- 1 egzemplarz otrzymuje – KZR SM w Warszawie.

LUSTRATOR

mgr Halina Orlińska
KRS upr. lustr. nr 6442/19

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AB-Moczydło”

Zbigniew Furman

PRZEDSIĘDZIECZKA ZARZĄDU
SM „AB-Moczydło”

Anna Staniewicz

Warszawa, dnia 9.06.2021 r.

WYKAZ TABLIC

DO PROTOKOŁU LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ AR-MOCZYDŁO W WARSZAWIE W LATACH 2018 – 2020

- 1) Tablica 1 - Sprawy członkowskie.
- 2) Tablica 1A – Sprawy mieszkaniowe.
- 3) Tablica 2 - Gospodarka gruntami.
- 4) Tablica 3 - Zatrudnienie i wynagrodzenia.
- 5) Tablica 4 - Tytuły prawne użytkownia lokali mieszkalnych na dzień 31.12. roku kończącego okres objęty lustracją.
- 6) Tablica 5 - Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
- 7) Tablica 5A - Lokale użytkowe i garaże w zasobach Spółdzielni.
- 8) Tablica 6 - Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 9) Tablica 7 - Zmiany w jednostkowych kosztach GZM obciążających lokale mieszkalne.
- 10) Tablica 8 - Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.
- 11) Tablica 9 - Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych.
- 12) Tablica 10 - Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- 13) Tablica 11 - Stan funduszy Spółdzielni.
- 14) Tablica 12 - Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię.
- 15) Tablica 13 - Gospodarka finansowa Spółdzielni.
- 16) Tablica 14 - Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie

WICEPRZEDSIĘDZIELA ZARZĄDKU
SM „AR-MOCZYDŁO”
Zbigniew Furman

PRZEDSIĘDZIELA ZARZĄDKU
SM „AR-MOCZYDŁO”
Anna Narkiewicz

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Stan członków ogółem na dzień 31.12. w tym:	227	222	238
	a) członków oczekujących	0	0	0
	b) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	c) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	227	222	238
	d) członków posiadających odrębną własność lokalu	0	0	0
	e) inni*	0	0	0
2.	Członkowie – osoby prawne	1	1	1
3.	Liczba osób niebędących członkami Sp-ni posiadających:	0	0	0
	- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali	0	0	0
	- odrębną własność lokali	0	0	0
4.	Liczba kandydatów na członków Spółdzielni	0	0	0
5.	Liczba osób, które utraciły członkostwo w danym roku:	0	0	0
	a) wykluczonych	0	0	0
	b) wykreślonych	0	0	0
	a) utraciły członkostwo w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	- z powodu zaległości w opłatach (art. 11 ust. 1 ¹ pkt 2 usm)	0	0	0
	- zbycia prawa do lokalu	0	0	0
6.	Liczba osób, którym przywrócono członkostwo (tryb odwoławczy) w danym roku	0	0	0
7.	Liczba osób przyjętych w poczet członków	0	0	0
8.	Liczba członków skreślonych z rejestru członków	0	0	0

WICEPRZESZARZĄDU
SM "AW-Moczyłło"
Zbigniew Furman

PRZESZARZĄDU
SM "AW-Moczyłło"
Anna Słobianka

SPRAWY MIESZKANIOWE

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	135	135	135
	- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	135	135	135
	- odrębna własność	0	0	0
1.	- w najmie	0	0	0
	- zajmowane bez tytułu prawnego, w tym:	0	0	0
	- w wyniku nieopóźnienia lokalu	0	0	0
	po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	- inne* ekspektatywa odrębnej własności	0	0	0
2.	Liczba mieszkań z adaptacji wolnych pomieszczeń oddanych w danym roku	0	0	0
3.	Liczba mieszkań z nowych inwestycji oddanych w danym roku	0	0	0
4.	Liczba mieszkań wynajmowanych byłym członkom, którzy utracili do nich tytuł prawny	0	0	0
5.	Liczba wynajmowanych mieszkań byłych funkcyjnych	0	0	0
6.	Liczba lokali mieszkalnych niezasiedlonych	0	0	0
	Liczba podpisanych aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w tym:	0	0	0
7.	- w wyniku zbycia przez Spółdzielnię w trybie przetargu lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	- w wyniku przekształcenia ze spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego	0	0	0
	- w wyniku zbycia przez Spółdzielnię innych lokali mieszkalnych*	0	0	0

* opisać jakie to lokale:

WICEPRZESZ ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Zbigniew Furman

PRZESZ ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Aneta Skukiewicz

GOSPODARKA GRUNTAMI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

w m²

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Powierzchnia gruntów we władaniu Spółdzielni ogółem, w tym:	8 043,00	8 043,00	8 043,00
	- zabudowana	8 043,00	8 043,00	8 043,00
	-planowana do zabudowy	0	0	0
	- nie nadająca się do zabudowy	0	0	0
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania (bez gruntów wymienionych w p-kcie 3) w tym:	8 043	2 171	2 171
	- zabudowanych	8 043	2 171	2 171
	-planowanych do zabudowy	0	0	0
	- nie nadających się do zabudowy	0	0	0
	-innych	0	0	0
3.	Powierzchnia gruntów we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni w nieruchomościach (w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność)	0	0	0
4.	Powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni (bez gruntów wymienionych w p- kcie 5) w tym:	0	5 872	5 872
	- zabudowanych	0	5 872	5 872
	-planowanych do zabudowy	0	0	0
	- nie nadających się do zabudowy	0	0	0
	-wyliczonych według udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej we wspólnocie	0	0	0
5.	Powierzchnia gruntów, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność)	0	0	0
6.	Powierzchnia gruntów we władaniu Spółdzielni, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego	0	0	0
7.	Zwiększenie powierzchni gruntów o:	0	0	0
	- z jakiego tytułu	0	0	0
8.	Zmniejszenie powierzchni gruntów o:	0	0	0
	- z tytułu sprzedaży	0	0	0
	- wydzielenia wspólnot	0	0	0
	-inne (jakie)	0	0	0
9.	Powierzchnia gruntów zajmowanych na podstawie umowy dzierżawy	0	0	0
10.	Powierzchnia gruntów wdzierżawianych przez Spółdzielnię innym podmiotom	0	0	0

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	3	2,92	1
	-pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	3	2,92	1
	- gospodarze domów	0	0	0
	- konserwatorzy	0	0	0
	- inni	0	0	0
2.	Osobowy fundusz płac ogółem, w tym:	114 696,67	132 222,07	137 936,04
	-pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	114 696,67	132 222,07	137 936,04
	- gospodarze domów	0,00	0,00	0,00
	- konserwatorzy	0,00	0,00	0,00
	- inni	0,00	0,00	0,00
3.	Bezosobowy fundusz płac ogółem, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	0,00	0,00	0,00
4.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w złotych ogółem, w tym:	4 779,03	5 509,25	5 747,34
	-pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	4 779,03	5 509,25	5 747,34
	- gospodarze domów	0,00	0,00	0,00
	- konserwatorzy	0,00	0,00	0,00
	- inni	0,00	0,00	0,00

WICEPREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczydło"
 Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczydło"
 Anna Słutkiewicz

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

NA DZIEŃ 31.12. 2020 ROKU

Numer nieruchomości	Adres nieruchomości (adresy budynków wchodzących w skład nieruchomości)	Liczba mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego	Wolne *
1	Mielczarskiego 8	47	0	47	0	0	0	0
	Mielczarskiego 10	47	0	47	0	0	0	0
2	Pod Lipą 8	41	0	41	0	0	0	0
	Razem:	135	0	135	0	0	0	0

WICEPRZESZARZĄDU
SM-AR-Miozycydló
Zbigniew Furman

PREZESZARZĄDU
SM-AR-Miozycydló
Anna Sulkiewicz

ZASOBY MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Liczba budynków mieszkalnych w tym:	3	3	3
	- mieszkalnych wielorodzinnych	3	3	3
	-jednorodzinnych	0	0	0
2.	Liczba mieszkań (bez domów jednorodzinnych)	135	135	135
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	1) lokali mieszkalnych ogółem w domach wielorodzinnych w tym:	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zajętych na potrzeby własne Spółdzielni	0	0	0
	b) powierzchnia użytkowa pozostałych lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych	0	0	0
	2) powierzchnia użytkowa w domach jednorodzinnych	0	0	0
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie, w tym:	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	-powierzchnia lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	-powierzchnia lokali mieszkalnych w domach jednorodzinnych	0	0	0
	- nie nadających się do zabudowy	0	0	0
5.	Liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych z opomiarowanym zużyciem ciepła	3	3	3
6.	Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych z opomiarowanym zużyciem ciepła	0	0	0
7.	Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowanym zużyciem ciepła, w tym:	135	135	135
	- lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	135	135	135
8.	Powierzchnia lokali mieszkalnych korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody, w tym:	10 859,50	10 859,50	10 859,50
	- lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	10 859,50	10 859,50	10 859,50
9.	Liczba budynków mieszkalnych z opomiarowanym zużyciem wody, w tym:	3	3	3
	-budynków wielorodzinnych	3	3	3
	-budynków jednorodzinnych	0	0	0
10.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowanym zużyciem wody, w tym:	135	135	135
	- lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych	135	135	135
11.	Liczba eksploatowanych dźwigów ogółem, w tym:	0	0	0
	-odpowiadających obowiązującym normom unijnym	0	0	0
12.	Liczba budynków korzystających z dźwigów (wind), a w nich	0	0	0
	-liczba /powierzchnia lokali mieszkalnych obciążanych kosztami ich eksploatacji	10 859,50	10 859,50	10 859,50
13.	Liczba budynków mieszkalnych ze ścianami ocieplonymi, w tym:	3	3	3
	-budynków mieszkalnych wielorodzinnych ocieplonych wg aktualnych norm	3	3	3

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Maczydło"

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Maczydło"

Anna Słonecka

LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
	Liczba lokali użytkowych w tym:	10	10	10
		10	10	10
	1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych a w tym:			
	a) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	5	5	5
	b) stanowiące odrębną własność	0	0	0
	c) stanowiące mienie wspólne nieruchomości	5	5	5
	d) stanowiące mienie Spółdzielni	0	0	0
1.	-zajęte na potrzeby Spółdzielni*	0	0	0
	- przeznaczone na najem/wynajętych	0	0	0
	d)zajęte na potrzeby Spółdzielni a należące do nieruchomości wspólnej	3	3	3
	2) w pawilonach handlowo-usługowych wielolokalowych, w tym:	0	0	0
	a) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	0	0	0
	b) stanowiące odrębną własność	0	0	0
	c) stanowiące mienie Spółdzielni	0	0	0
	-zajęte na potrzeby Spółdzielni*	0	0	0
	- przeznaczone na najem/wynajętych	0	0	0
	3) w pawilonach handlowo-usługowych jednolokalowych, w tym:	0	0	0
	a) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	0	0	0
	b) stanowiące odrębną własność	0	0	0
	c) stanowiące mienie Spółdzielni	0	0	0
	-zajęte na potrzeby Spółdzielni*	0	0	0
	- przeznaczone na najem/wynajętych	0	0	0
2.	Liczba pawilonów handlowo-usługowych ogółem , w tym:	0	0	0
	-wielolokalowych	0	0	0
3.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych ogółem, w tym:	466,46	466,46	466,46
	-w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych	466,46	466,46	466,46
4.	W tym powierzchnia użytkowa lokali użytkowych zajętych na potrzeby własne Spółdzielni	70,86	70,86	70,86
5.	Powierzchnia lokali użytkowych ogrzewanych centralnie	466,46	466,46	466,46
6.	Liczba lokali użytkowych z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	0	0	0

WICHPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Alicja Górska

7.	Liczba pawilonów handlowo-usługowych z opomiarowanym zużyciem ciepła, w tym:	0	0	0
	-pawilonów wielolokalowych	0	0	0
8.	Powierzchnia lokali użytkowych korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	456,70	456,70	456,70
9.	Liczba lokali użytkowych z indywidualnym opomiarowanym zużyciem wody	9	9	9
10.	Liczba lokali użytkowych w budynkach wyposażonych w windy	0	0	0
11.	Liczba lokali użytkowych obciążonych kosztami eksploatacji wind	0	0	0
	Liczba garaży, w tym:	0	0	0
12.	-wbudowanych w budynkach wielorodzinnych	0	0	0
	- w budynkach jednorodzinnych	0	0	0
	-wolnostojące	0	0	0
13.	Liczba garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	120	120	120
14.	Liczba garaży stanowiących odrębną własność	0	0	0
	Liczba garaży stanowiących mienie Spółdzielni, w tym:	0	0	0
15.	-zajętych na potrzeby własne Spółdzielni	0	0	0
	-wynajmowanych od spółdzielni	0	0	0
16.	Liczba pomieszczeń/lokali wynajmowanych, należących do nieruchomości wspólnej	3	3	2

WICEPREZES ZARZĄDU
 M „AR-Moczydło”
 Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
 M „AR-Moczydło”
 Anna Śmiełkiewicz

Tablica nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ZAKRESIE EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
	Koszty GZM: w tym:	1 116 768,41	1 505 303,31	1 567 716,32
1.	a) eksploatacja	661 073,77	726 495,52	728 071,53
	b) c.o., c.w	263 745,84	280 395,62	270 929,04
	c) woda i ścieki	174 597,72	158 240,45	158 429,06
	d) wywóz śmieci	38 680,00	39 354,00	98 589,70
	e) podatek od nieruchomości + wieczyste użytkowanie	124 941,02	60 518,36	61 408,36
	f) koszty ogólne zarządu	223 945,83	235 430,27	244 778,80
	k) koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
		Przychody GZM: w tym:	1 142 711,90	1 560 224,59
2.	a) eksploatacja	687 017,26	589 963,92	592 155,12
	- ciepła woda	0,00	0,00	0,00
	c) woda i ścieki	174 597,72	158 240,45	158 429,06
	d) wywóz śmieci	38 680,00	38 022,00	98 589,90
	e) podatek od nieruchomości + wieczyste użytkowanie	125 757,38	61 587,96	61 587,96
	f) f. remontowy	417 014,64	417 014,64	417 014,64
	g) przychody pożytków z mienia nieruchom.	5 189,07	15 000,00	17 527,04
	h) inne, w tym:	0,00	0,00	0,00
	i) przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00
	j) przychody finansowe	0,00	0,00	0,00
	3.	Wynik finansowy GZM (poz.2-1)	25 943,49	54 921,28
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM	-23 192,74	2 750,75	57 672,03
5.	Koszty pozostałej działalności w tym:	15 747,66	48 896,95	704,74
	- operacyjnej	9 768,57	48 684,33	620,48
	- finansowej	790,02	212,62	84,26
	koszty pożytki	5 189,07	0,00	0,00
6.	Przychody pozostałej działalności, w tym:	19 534,50	19 385,86	3 404,30
	- operacyjnej	1 933,05	9 608,92	635,99
	- finansowej	2 801,45	8 176,94	730,56
	przychody pożytki	14 800,00	1 600,00	2 037,75
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 6 - 5)	3 786,84	-29 511,09	2 699,56
8.	Podatek dochodowy	2 029,00	1 132,00	988,00
9.	Wynik finansowy netto	1 757,84	24 278,19	1 711,56
	<i>w tym wynik GZM narastająco</i>	<i>2 750,75</i>	<i>57 672,03</i>	<i>106 188,47</i>
	<i>pozostała działalność gospodarcza</i>	<i>1 757,84</i>	<i>-30 643,09</i>	<i>1 711,56</i>

WICEPREZES ZARZĄDU
 WZAR-Mieszkanie
 Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
 WZAR-Mieszkanie
 Anna Niska

Tablica nr 7

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

L.p.	Rodzaje kosztów	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym:				
a)	eksploatacja podst. W 2018 z m ² (zł/lok)	8,46	229,01	229,01
b)	centralne ogrzewanie (zł/GJ)	44,10	44,46	44,46
	C.O. - opłata stała (zł/m ²)	0,40	0,40	0,40
c)	C.O. - koszty wspólne (zł/m ²)	0,20	0,20	0,20
	podgrzanie wody – węzeł M8 (zł/m ³)	11,73	11,12	11,12
	podgrzanie wody – węzeł M10 (zł/m ³)	12,26	11,52	11,52

WICEPREZES ZARZĄDU
SAMORZĄDOWEGO
/bigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SAMORZĄDOWEGO
/Anna Skutkiewicz

Tablica nr 8

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

zł

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat	1 375 649,70	1 428 180,65
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12.	305 715,68	281 802,53
3.	Poz. 2:Poz. 1 w % wskaźnik zadłużenia	22,22%	19,73%
4.	Struktura zaległości w przedziałach [zł]:	305 715,68	281 802,53
	≤ 2 miesięcy	23 447,09	23 626,62
	2 ≤ 3 miesięcy	58 065,63	47 843,65
	3 miesięcy ≤ 6 miesięcy	30 376,75	39 555,35
	powyżej 6 miesięcy	193 826,21	170 776,91
5.	Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami	72	71
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0
7.	Liczba uzyskanych orzeczeń o eksmisję	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0

WICEPREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczyłło"
 Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczyłło"
 Anna Skurkiewicz

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat (zł)	184 574,89	188 052,11
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12.	3 997,83	3 020,55
3.	Poz. 2:Poz. 1 w % wskaźnik zadłużenia	2,17%	1,61%
4.	Struktura zaległości [zł] w przedziałach:	3 997,83	3 020,55
	≤ 2 miesięcy	3 397,83	3 020,55
	2 ≤ 3 miesięcy	600,00	0,00
	3 miesięcy ≤ 6 miesięcy	0,00	0,00
	powyżej 6 miesięcy	0,00	0,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	5	5
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0
7.	Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	0	0
8.	Liczba wypowiedzanych umów z powodu zadłużeń	0	0

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Kutkiewicz

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

ZŁ/m²

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Planowane nakłady na remonty	2 326 065,70	869 440,46	972 231,10
2.	Poniesione nakłady na remonty, w tym:	2 610 579,55	504 031,87	947 393,29
	na docieplenie budynków	2 198 693,00	0,00	0,00
	docieplenie stropów styropianem rowerowni	0,00	35 640,00	0,00
	wymiana okien na klatkach schodowych	9 819,79	0,00	0,00
	koszty kredytu (spłata rat z odsetkami i inne)	0,00	319 593,49	305 581,04
	remont balkonów w lokalu i budynkach	0,00	26 651,00	550 112,45
	przełożenie kostki z wykonaniem spadów	0,00	42 817,68	0,00
	wymiana 3 wymienników ciepła i poziomu zimnej wody	0,00	34 823,25	0,00
	wymiana poziomu zimnej wody w budynkach	0,00	0,00	39 096,00
	wykonanie opaski odwadniającej w budynku PL8	0,00	0,00	14 000,00
	koszty niesfinansowanych urządzeń	309 315,97	0,00	0,00
	pozostałe remonty	92 750,79	44 506,45	38 603,80
	3.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.	897 335,75	616 930,04
4.	Odpis na fundusz remontowy naliczany od lokali	417 014,64	417 014,64	417 014,64
5.	Kredyty bankowe	1 913 159,20	0,00	0,00
6.	Inne przychody funduszu remontowego w tym:	0,00	10 397,31	0,00
	- premia termomodernizacyjna	0,00	0,00	0,00
	- nadwyżka bilansowa przeznaczana na f-sz remontowy decyzją WZ	0,00	10 397,31	0,00
	- inne*	0,00	0,00	0,00
7.	Razem fundusz remontowy (3+4+5+6) na dany rok	3 227 509,59	1 033 944,68	957 324,76
8.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. (7-2)	616 930,04	540 310,12	9 931,47
9.	Wartość kredytu na termomodernizację do spłaty	2 306 437,06	2 099 368,18	1 892 299,30
10.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. (8-10)	-1 689 507,02	-1 559 058,06	-1 882 367,83

WICEPRZEDSIĘDZIELA ZARZĄDU
 SM "AR" Alczydło
 Zbigniew Fumman

PRZEDSIĘDZIELA ZARZĄDU
 SM "AR" Alczydło
 Anna Skuła

Tablica nr 11

STAN FUNDUSZY SPÓŁDZIELNI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Zł/m²

L.p.	Nazwa funduszu	Rok 2018				Rok 2019				Rok 2020			
		Stan na 01.01.	"+"	"-"	Stan na 31.12.	Stan na 01.01.	"+"	"-"	Stan na 31.12.	Stan na 01.01.	"+"	"-"	Stan na 31.12.
1.	Fundusz udziałowy	70 900,00	0,00	0,00	70 900,00	70 900,00	0,00	2 500,00	68 400,00	68 400,00	0,00	0,00	68 400,00
2.	Fundusz wkładów budowlanych	15 979 885,03	0,00	0,00	15 979 885,03	15 979 885,03	0,00	0,00	15 979 885,03	15 979 885,03	26 142,14	783 726,47	15 222 300,70
3.	Fundusz umorzeń	-5 920 162,01	309 315,97	237 337,77	-5 848 183,81	-5 848 183,81	0,00	235 069,02	-6 083 252,83	-6 083 252,83	783 726,47	227 942,37	-5 527 468,73
	Razem Fundusz podstawowy	10 130 623,02	309 315,97	237 337,77	10 202 601,22	10 202 601,22	0,00	237 569,02	9 965 032,20	9 965 032,20	809 868,61	1 011 668,84	9 763 231,97
4.	Fundusz zasobowy	687 271,11	2 499,56	8 707,51	681 063,16	681 063,16	0,00	2 350,37	678 712,79	678 712,79	0,00	2 350,37	676 362,42
	Razem fundusze:	10 817 894,13	311 815,53	246 045,28	10 883 664,38	10 883 664,38	0,00	239 919,39	10 643 744,99	10 643 744,99	809 868,61	1 014 019,21	10 439 594,39

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Skudłajewicz

**OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ**

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Zadłużenie Spółdzielni na dzień 01.01. z tytułu:	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
	- kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi zadłużenia	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na dzień 31.12. z tytułu:	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
	- kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0,00	0,00	0,00

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moszyńsko”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moszyńsko”
Anna Skuniewicz

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Według stanu na koniec każdego roku objętego lustracją

w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Stan wolnych środków Spółdzielni, w tym:	537 444,15	574 350,67	77 173,72
	- lokaty bankowe	536 013,80	573 276,78	0,00
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- z odsetek od lokat bankowych	2 801,45	3 598,24	631,27
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni (bez zaległości z tytułu opłat od lokali)	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni naliczone przez Spółdzielnię*			
	- w danym roku	0,00	0,00	0,00
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię w danym roku	0,00	4 578,70	4,72
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni*	0,00	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię*:			
	- wymierzone Spółdzielni	0,00	0,00	0,00
	- zapłacone przez Spółdzielnię	790,02	212,62	84,26

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „IR-Możdyło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „IR-Możdyło”
Anna Skutkiewicz

Tablica nr 14

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>
Koszty ogólne Spółdzielni, z tego rozliczone na:	224 659,64	236 180,62	245 334,97
Gzm w tym:	223 945,83	235 430,27	244 778,80
lokale mieszkalne	181 704,87	191 022,89	198 608,23
lokale użytkowe	6 619,31	6 958,83	7 235,17
miejsca postojowe	35 621,65	37 448,55	38 935,40
Działalność gospodarczą w tym:	713,81	750,35	556,17
lokale użytkowe w najmie	713,81	750,35	556,17

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AM-Moczdóło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AM-Moczdóło”
Anna Skutkiewicz

**Wykaz nieruchomości
z obciążoną hipoteką z tytułu pożyczek (kredytów) zaciągniętych na
sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dociepleń
i innych robót**

wg stanu na dzień 31.12.2020..... r.

L.p.	Nazwa zadania inwestycyjnego Data zawarcia umowy kredytowej	Lokalizacja (adres)	Nr działek	Data zakończenia inwestycji*	Kwota zabezpieczenia

* data pozwolenia na użytkowanie lub data protokołu odbioru robót

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczyno”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczyno”
Anna Skudkiewicz
Anna Skudkiewicz

Wojciechowski M. 1

**WYKAZ POSTANOWIEŃ SĄDU REJESTROWEGO
WYDANYCH W OKRESIE
OD 01.01.2018 R. DO 31.12. 2020 R.***

L.p.	Data wydania	Sygnatura akt.	Data złożenia wniosku o rejestrację	Treść wpisu	Treść wykreślenia	Uchwała będąca podstawą wpisu lub wykreślenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	11.04.2018	WA.XI II NS.RE J.KRS/ 01153 0/18/5 71	-		<p>zmianę informacji o osobach wchodzących w skład organu - Zarządu poprzez wykreślenie Edwarda Boryckiego - Prezesa Zarządu</p> <p>zmianę informacji o osobach wchodzących w skład organu - Rady Nadzorczej poprzez wykreślenie Anny Marii Grodner</p>	<p>- Podstawa wykreślenia informacji o Prezesie Zarządu Uchwała nr 1/2018 z dnia 21.02.2018</p> <p>- brak informacji o innych uchwałach</p>
2.	23.01.2019 r.	WA.XI II NS- REJ.K RS/05 4330/1 8/610	-	wpisanie Anny Marioli Skutkiewicz jako Zastępcę Prezesa Zarządu	<p>wykreślenie informacji o sprawowanej przez Jacka Roberta Furmanka funkcji w organie reprezentującym, tj. Wiceprezes Zarządu i wpisanie funkcji Prezesa Zarządu</p> <p>zmianę informacji o osobach wchodzących w skład organu - Rady Nadzorczej poprzez</p>	<p>- Podstawa wpisu informacji o Zastępcy Prezesa Zarządu Uchwała nr 10/2018 z dnia 7.06.2018</p> <p>- Podstawa wykreślenia informacji o Wiceprezesie Zarządu Uchwała nr 6/2018 z dnia 21.02.2018</p> <p>- Podstawa wpisu informacji o Prezesie</p>

Zalęcenie M.2

W

					wykreślenie Leszka Słowikowskiego	Zarządu Uchwała nr 4.2018 z dnia 21.02.2018 - brak informacji o innych uchwałach
					zmianę informacji o osobach wchodzących w skład organu - Rady Nadzorczej poprzez wpisanie Anny Marii Grodner oraz Tomasza Józefa Suprowicza	
3.	07.06.2019	Identyfikator 77402 2	07.06.2019	Złożenie sprawozdania z działalności podmiotu od 01.01.2018 do 31.12.2018	-	

* wpisywać również dane dotyczące zgłoszenia do rejestru sprawozdań finansowych

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR Mocezydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR Mocezydło”
Anna Skutkiewicz

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 07.05.2021 godz. 14:07:11

Numer KRS: 0000112158

Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	16.05.2002
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XX NS-REJ.KRS/5445/02/54		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	11.12.2002
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XX NS-REJ.KRS/21211/02/15		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	06.06.2003
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XX NS-REJ.KRS/8683/03/954		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	21.07.2003
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XX NS-REJ.KRS/10372/03/368		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	21.07.2004
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XX NS-REJ.KRS/15568/04/13		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	31.01.2007
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/2032/07/928		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	7	Data dokonania wpisu	21.08.2007
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/22408/07/789		

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	8	Data dokonania wpisu	07.04.2008
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/5214/08/506	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	9	Data dokonania wpisu	29.04.2009
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/8474/09/850	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	10	Data dokonania wpisu	16.10.2009
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/32387/09/868	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	11	Data dokonania wpisu	28.12.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/42700/11/881	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	12	Data dokonania wpisu	23.05.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/17604/12/721	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	13	Data dokonania wpisu	15.06.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/19928/12/412	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	14	Data dokonania wpisu	10.07.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/23626/12/888	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	15	Data dokonania wpisu	17.07.2013
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/30543/13/23	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	16	Data dokonania wpisu	30.01.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/3672/14/881	

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	17	Data dokonania wpisu	14.02.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/5894/14/669	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	18	Data dokonania wpisu	18.03.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/4935/14/174	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	19	Data dokonania wpisu	12.07.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/26523/16/809	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	20	Data dokonania wpisu	12.07.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/26524/16/210	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	21	Data dokonania wpisu	27.07.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/26527/16/413	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	22	Data dokonania wpisu	28.07.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/26529/16/215	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	23	Data dokonania wpisu	30.09.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/52836/16/373	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	24	Data dokonania wpisu	17.10.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/58583/16/898	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	25	Data dokonania wpisu	03.11.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/56057/16/892	

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	26	Data dokonania wpisu	25.11.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/66917/16/524	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	27	Data dokonania wpisu	03.02.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/5532/17/647	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	28	Data dokonania wpisu	09.10.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/52277/17/455	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	29	Data dokonania wpisu	29.12.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/81964/17/588	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	30	Data dokonania wpisu	11.04.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/11530/18/571	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	31	Data dokonania wpisu	26.07.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/738461/18/835	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	32	Data dokonania wpisu	26.07.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/738462/18/236	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	33	Data dokonania wpisu	26.07.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/738463/18/637	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	34	Data dokonania wpisu	26.07.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/738464/18/38	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	35	Data dokonania wpisu	24.01.2019

Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/54330/18/610	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	36	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119550/19/726	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	37	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119550/19/127	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	38	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119550/19/528	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	39	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119590/19/729	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	40	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119590/19/130	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	41	Data dokonania wpisu	07.06.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		RDF/119590/19/531	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	
Nr wpisu	42	Data dokonania wpisu	30.08.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/46633/19/254	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	43	Data dokonania wpisu	03.09.2019
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/50614/19/594	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	

1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	1	27	REGON: 010143973, NIP: ---
	27	-	REGON: 010143973, NIP: 5250011119
3.Nazwa	1	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "AR - MOCZYDŁO" W WARSZAWIE
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	1	-	REJESTR SPÓŁDZIELNI 3130 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY, XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	-	-	-----

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWSKI, gmina WARSZAWA-URSYNÓW, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	-	ul. MIELCZARSKIEGO, nr 8, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-798, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	-	-----
4.Adres strony internetowej	1	-	-----

Rubryka 3 - Oddziały

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	1	-	STATUT UCHWALONO 08.03.1993 R. UCHWAŁĄ WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 26.06.2001 R. ZMIENIONO STATUT W TEN SPOSÓB, ŻE UCHWALONO JEGO NOWĄ TREŚĆ, A JEDNOLITY TEKST STATUTU ZŁOŻONO DO AKT.
	2	16	-	19.06.2013 R. - ZOSTAŁ UCHWALONY NOWY STATUT, § 1 - § 64

Rubryka 5

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	1	-	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Określenie okoliczności powstania	1	-	PODZIAŁ
2.Opis sposobu powstania podmiotu	1	-	SPÓŁDZIELNIA POWSTAŁA W WYNIKU PODZIAŁU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

			"AR" W WARSZAWIE, UCHWAŁĄ WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR" W WARSZAWIE Z DNIA 09.02.1993 R.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-	-	-----	
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółdzielnia				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa	1	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "AR" W WARSZAWIE,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	1	-	-----,REJESTR SPÓŁDZIELNI
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	1	-	2109
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	1	-	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY, XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
	5.Numer REGON	-	-	-----
	6.Numer NIP	-	-	-----

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	-	DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA DO TEGO PRZEZ ZARZĄD UPOWAŻNIONA (PEŁNOMOCNIK)
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko	1	17	PLICHTA
	2.Imiona	1	17	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	1	17	59080700036
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	17	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	17	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
2	1.Nazwisko	1	10	SUDOŁ
	2.Imiona	1	10	KRZYSZTOF CEZARY
	3.Numer PESEL	1	10	64060803076
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	10	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	10	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

3	1.Nazwisko	1	3	KOSMATKA KOS
	2.Imiona	1	3	ADAM ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL	1	3	65122410799
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	3	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	3	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
4	1.Nazwisko	3	8	JAROŚ
	2.Imiona	3	8	GRZEGORZ ARKADIUSZ
	3.Numer PESEL	3	8	63020509292
	4.Funkcja w organie reprezentującym	3	8	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	3	8	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
5	1.Nazwisko	10	18	CIBOR
	2.Imiona	10	18	HALINA EWA
	3.Numer PESEL	10	18	57122305089
	4.Funkcja w organie reprezentującym	10	18	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	10	18	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
6	1.Nazwisko	10	21	GORZKOWSKA
	2.Imiona	10	21	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	10	21	67121901162
	4.Funkcja w organie reprezentującym	10	21	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	10	21	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
7	1.Nazwisko	17	21	ZIELIŃSKI
	2.Imiona	17	21	JANUSZ FELIKS
	3.Numer PESEL	17	21	40012702136
	4.Funkcja w organie reprezentującym	17	21	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	17	21	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
8	1.Nazwisko	18	21	SŁOWIK
	2.Imiona	18	21	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL	18	21	55052405303
	4.Funkcja w organie reprezentującym	18	21	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w	18	21	NIE

	czynnościach?			
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
9	1.Nazwisko	21	42	FURMANEK
	2.Imiona	21	42	JACEK ROBERT
	3.Numer PESEL	21	42	70060703155
	4.Funkcja w organie reprezentującym	21	35	WICEPREZES ZARZĄDU
		35	42	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	21	42	NIE
6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----	
10	1.Nazwisko	21	22	MŁYNARSKI
	2.Imiona	21	22	SŁAWOMIR CEZARY
	3.Numer PESEL	21	22	60051804398
	4.Funkcja w organie reprezentującym	-	-	-----
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	21	22	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
11	1.Nazwisko	21	22	KUŹMICZ
	2.Imiona	21	22	URSZULA
	3.Numer PESEL	21	22	50010303666
	4.Funkcja w organie reprezentującym	21	22	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	21	22	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
12	1.Nazwisko	22	24	MARCZYK
	2.Imiona	22	24	JOANNA TERESA
	3.Numer PESEL	22	24	56060405143
	4.Funkcja w organie reprezentującym	22	24	WICEPREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	22	24	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
13	1.Nazwisko	24	28	EL SOUSY
	2.Imiona	24	28	SAMIR
	3.Numer PESEL	24	28	53041918195
	4.Funkcja w organie reprezentującym	24	28	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	24	28	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
14	1.Nazwisko	28	29	JAGIELSKI
	2.Imiona	28	29	WŁADYSŁAW LESZEK
	3.Numer PESEL	28	29	58060803693

	4.Funkcja w organie reprezentującym	28	29	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	28	29	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
15	1.Nazwisko	29	30	BORYCKI
	2.Imiona	29	30	EDWARD
	3.Numer PESEL	29	30	50070500052
	4.Funkcja w organie reprezentującym	29	30	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	29	30	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
16	1.Nazwisko	35	-	SKUTKIEWICZ
	2.Imiona	35	-	ANNA MARIOLA
	3.Numer PESEL	35	-	66091901442
	4.Funkcja w organie reprezentującym	35	42	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
		42	-	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	35	-	NIE
6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----	
17	1.Nazwisko	42	-	FURMAN
	2.Imiona	42	-	ZBIGNIEW JAN
	3.Numer PESEL	42	-	49061701813
	4.Funkcja w organie reprezentującym	42	-	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	42	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu	1	-	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	6	SOBOTA
	2.Imiona	1	6	BARTŁOMIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	1	6	50041904913
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	JUSZCZAK
	2.Imiona	1	3	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	70072801258

3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	LENCZEWSKI
	2.Imiona	1	3	WALDEMAR JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	48031904636
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	3	GREGORCZYK
	2.Imiona	1	3	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	1	3	50071002935
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	9	SIWEK
	2.Imiona	1	9	ROMAN JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	1	9	41030502478
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	9	ZAJĄCZKOWSKI
	2.Imiona	1	9	EUGENIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	1	9	32060903454
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	KRAWCZYK
	2.Imiona	3	6	DOROTA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	62072503049
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	3	6	TRUDNOWSKI
	2.Imiona	3	6	TADEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	3	6	46092303252
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	9	GORZKOWSKA
	2.Imiona	6	9	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL/REGON	6	9	67121901162
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	14	MŁYNARSKI
	2.Imiona	6	14	SŁAWOMIR
	3.Numer PESEL/REGON	6	14	60051804398
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	6	9	KYRCZ
	2.Imiona	6	9	CEZARY
	3.Numer PESEL/REGON	6	9	51041102691
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	9	14	KALINOWSKA
	2.Imiona	9	14	MAGDALENA
	3.Numer PESEL/REGON	9	14	71082110488
13	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	9	14	IDZIKOWSKI
	2.Imiona	9	14	TADEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	9	14	55060506014
14	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	9	14	ŻORAŃSKA
	2.Imiona	9	14	HANNA
	3.Numer PESEL/REGON	9	14	58022801060
15	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	9	14	GARNYS
	2.Imiona	9	14	KAZIMIERZ
	3.Numer PESEL/REGON	9	14	30021802471
16	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	20	WYPIJEWSKI
	2.Imiona	14	20	PIOTR JACEK
	3.Numer PESEL/REGON	14	20	65050915050

17	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	20	SIWEK
	2.Imiona	14	20	ROMAN
	3.Numer PESEL/REGON	14	20	41030502478
18	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	20	SOBOTA
	2.Imiona	14	20	BARTŁOMIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	14	20	50041904913
19	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	20	SIARKOWSKA
	2.Imiona	14	20	EWA
	3.Numer PESEL/REGON	14	20	55110502407
20	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	20	ZAJĄCZKOWSKA
	2.Imiona	14	20	MARIA KRYSZYNA
	3.Numer PESEL/REGON	14	20	52120700683
21	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	20	-	DUDZIŃSKA
	2.Imiona	20	-	EWA
	3.Numer PESEL/REGON	20	-	57051901101
22	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	20	-	ŻÓRAŃSKA
	2.Imiona	20	-	HANNA
	3.Numer PESEL/REGON	20	-	58022801060
23	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	20	-	WARSZAWSKA
	2.Imiona	20	-	TERESA
	3.Numer PESEL/REGON	20	-	59092204065
24	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	23	30	GRODNER
	2.Imiona	23	30	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	23	30	57010803240
25	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	23	35	SŁOWIKOWSKI
	2.Imiona	23	35	LESZEK
	3.Numer PESEL/REGON	23	35	60053101752
26	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	35	-	GRODNER
	2.Imiona	35	-	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	35	-	57010803240
27	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	35	-	SUPROWICZ
	2.Imiona	35	-	TOMASZ JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	35	-	50122001870

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	19	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	19	70, 32, A, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI
	2	1	19	70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	1	19	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	1	19	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	1	19	70, 32, B, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIEMIESZKALNYMI
	6	1	16	45, 21, A, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	7	1	16	45, 21, D, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE ROZDZIELCZYCH OBIEKTÓW LINIOWYCH: RUROCIĄGÓW, LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH - LOKALNYCH
	8	1	16	45, 21, G, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE MONTAŻU I WZNOSENIA BUDYNKÓW I BUDOWLI Z ELEMENTÓW PREFABRYKOWANYCH
	9	1	16	45, 22, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
	10	1	16	45, 25, D, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH MURARSKICH
	11	1	16	45, 31, A, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH BUDYNKÓW I BUDOWLI
	12	1	16	45, 33, A, WYKONYWANIE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I WENTYLACYJNYCH
	13	1	16	45, 33, B, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO- KANALIZACYJNYCH
	14	1	16	45, 33, C, WYKONYWANIE INSTALACJI GAZOWYCH
	15	1	16	45, 34, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	16	1	16	45, 41, Z, TYNKOWANIE
	17	1	16	45, 42, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
	18	1	16	45, 43, A, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
	19	1	16	45, 44, A, MALOWANIE
	20	1	16	45, 44, B, SZKLENIE
	21	1	16	45, 45, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	22	1	16	91, 33, Z, DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁYCH ORGANIZACJI CZŁONKOWSKICH, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANA
	23	1	16	92, 31, F, DZIAŁALNOŚĆ DOMÓW I OŚRODKÓW KULTURY
	24	19	-	68, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	25	19	-	41, 10, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	26	19	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach					
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Data	Okres
		wprow.	wykr.		

1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	2	-	20.06.2002	01.01.2001 - 31.12.2001	
	2	4	-	25.06.2003	01.01.2002 - 31.12.2002	
	3	5	-	01.07.2004	01.01.2003. - 31.12.2003.	
	4	6	-	26.01.2007	01.01.2004 - 31.12.2004	
	5	6	-	26.01.2007	01.01.2005 - 31.12.2005	
	6	7	-	19.07.2007	01.01.2006 - 31.12.2006	
	7	9	-	06.04.2009	01.01.2007 - 31.12.2007	
	8	10	-	07.10.2009	01.01.2008 - 31.12.2008	
	9	11	-	05.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010	
	10	12	-	18.05.2012	01.01.2009 - 31.12.2009	
	11	13	-	04.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	
	12	15	-	26.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	
	13	25	-	09.09.2016	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
	14	26	-	27.10.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
	15	28	-	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
	16	31	-	26.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
	2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	27	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
		2	28	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3		32	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	2	-	*****	01.01.2001 - 31.12.2001	
	2	4	-	*****	01.01.2002 - 31.12.2002	
	3	5	-	*****	01.01.2003. - 31.12.2003.	
	4	6	-	*****	01.01.2004 - 31.12.2004	
	5	6	-	*****	01.01.2005 - 31.12.2005	
	6	7	-	*****	01.01.2006 - 31.12.2006	
	7	9	-	*****	01.01.2007 - 31.12.2007	
	8	10	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
	9	11	-	*****	01.01.2010 - 31.12.2010	
	10	12	-	*****	01.01.2009 - 31.12.2009	
	11	13	-	*****	01.01.2011 - 31.12.2011	
	12	15	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012	
	13	25	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
	14	28	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
	15	28	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
	16	33	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
	17	37	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
	18	40	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	2	-	*****	01.01.2001 - 31.12.2001	
	2	4	-	*****	01.01.2002 - 31.12.2002	
	3	5	-	*****	01.01.2003. - 31.12.2003.	

4	6	-	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
5	6	-	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
6	7	-	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
7	9	-	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
8	10	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
9	11	-	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
10	12	-	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
11	13	-	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
12	15	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
13	26	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
14	28	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
15	34	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
16	38	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
17	41	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	43	-	31.12.1993

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

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1. Określenie okoliczności	-	-	-----

data sporządzenia wydruku 07.05.2021

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

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Anna Sznajder

**Wykaz regulaminów
i innych unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym (n.p.: zasady, instrukcje)
obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR Moczydło” w Warszawie
w latach objętych lustracją (2018 – 2020)**

L. p.	Tytuł	Data zatwierdzenia	Organ zatwierdzający	Daty zmian
I.	Normy wewnętrzne, których obowiązek uchwalenia wynika z norm statutowych			
1.	Regulamin Walnego Zgromadzenia	Na każdym Walnym	Walne Zgromadzenie	
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	Uchwała nr 20/2016 z dnia 30.06.2016	Walne Zgromadzenie Członków	Uchwała nr 18/2018 z dnia 6.06.2018
3.	Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni	Uchwała nr 2/2012 z dnia 29.10.2012	Rada Nadzorcza	
4.	Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię	Uchwała nr 12/2016 z dnia 6.07.2016	Rada Nadzorcza	
5.	Regulamin Zarządu Spółdzielni	Uchwała nr 13/2016 z dnia 6.07.2016	Rada Nadzorcza	
6.	Regulamin Organizacyjny Spółdzielni	Uchwała nr 14/2016 z dnia 6.07.2016	Rada Nadzorcza	

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Moczydło w. 4

7.	Regulamin rozliczania kosztów modernizacji budynków zarządzanych przez Spółdzielnię	Uchwała nr 15/2016 z dnia 6.07.2016	Rada Nadzorcza	
8.	Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami w zasobach mieszkaniowych	Uchwała nr 16/2016 z Uchwała nr 16/2016 z dnia 11.07.2016	Rada Nadzorcza	
9.	Regulamin korzystania z miejsc postojowych w podziemnych parkingach w budynkach należących do Spółdzielni	Uchwała nr 17/2016 z dnia 6.07.2016	Rada Nadzorcza	
10.	Regulamin rozliczania mediów dotyczący kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków	Uchwała nr 19/2016 z dnia 24.08.2016	Rada Nadzorcza	
11.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	Uchwała nr 26/2016 z dnia 23.11.2016	Rada Nadzorcza	
12.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej	Uchwała nr 16/2017 z dnia 22.05.2017	Rada Nadzorcza	
13.	Regulamin przeprowadzania przetargów w spółdzielni	Uchwała nr 13/2018 z dnia 21.08.2018	Rada Nadzorcza	
14.	Regulamin rozliczania kosztów inwestycji wykonywanych z funduszu remontowego w nieruchomościach	Uchwała nr 15/2018 z dnia 11.07.2016	Rada Nadzorcza	Uchwała nr 6/2019 z dnia 9.05.2019r
15.	Instrukcja obiegu dokumentów	Uchwała nr 19/12/2018 z dnia 21.12.2018	Zarząd	
16.	Regulamin Prowadzenia windykacji wierzytelności	Uchwała nr 1/2020 z dnia 22.09.2020 roku	Zarząd	
II.	Normy wewnętrzne, których obowiązek uchwalenia wynika z odrębnych przepisów			

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moszczyńsko”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moszczyńsko”
Anna Skutkiewicz

1.	Polityka bezpieczeństwa danych osobowych	Uchwała nr 12/2016 z dnia 28.12.2016 r	Zarząd	
III	Normy wewnętrzne, które posiada Spółdzielnia nie zaliczane do I i II grupy			
1.	Opłaty za sporządzanie dla członków kopii i odpisów dokumentów	Uchwała nr 2/2015 z dnia 23.12.2015 r	Zarząd	Uchwała nr 4/2020 z dnia 14.12.2020 r

WICEPREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczydło"
 Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
 SM "AR-Moczydło"
 Andrzej Skulskiewicz

**PRZEWODNICZACY RADY NADZORCZEJ W LATACH OBJĘTYCH LUSTRACJĄ
2018 - 2020**

L.p.	Imię i nazwisko	Data wyboru do RN	Data wyboru na przewodnicz. RN	Data odwołania z funkcji przewodnicz.	Data końca kadencji Rady	Przyczyna odwołania
1.	Teresa Warszawska	29.06.2015	06.07.2015		06.06.2018	Zakończenie kadencji
2.	Teresa Warszawska	06.06.2018	07.06.2018	18.05.2021		Rezygnacja
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczysdło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczysdło"
Anna Kmitkiewicz

Załącznik nr 5

CZŁONKOWIE ZARZĄDU W LATACH OBJĘTYCH LUSTRACJĄ*
2018 - 2020

L.p.	Imię i nazwisko	Funkcja w Zarządzie	Od dnia	Do dnia	Data wpisu do KRS	Data wykreślenia z KRS
			Nr i data Uchwały w sprawie powołania	Nr i data Uchwały w sprawie odwołania		
1.	Edward Borycki	Prezes	28/2017 z dnia	1/2018 z dnia	29.12.2017	11.04.2018
			30.10.2017	21.02.2018		
2.	Jacek Furmanek	Wiceprezes	5/2016 z dnia	6/2018 z dnia	27.07.2016	24.01.2019
			27.04.2016	21.02.2018		
3.	Jacek Furmaniak	Prezes	4/2018 z dnia	7/2019 z dnia	24.01.2019	30.08.2019
			21.02.2018	30.07.2019		
4.	Anna Grodner	Wiceprezes	2/2018 z dnia	9/2018 z dnia	Odmowa	-----
			21.02.2018	7.06.2018		
5.	Anna Skutkiewicz	Wiceprezes	10/2018 z dnia	8/2019 z dnia	24.01.2019	30.08.2019
			7.06.2018	30.07.2019		
6.	Anna Skutkiewicz	Prezes	9/2019 z dnia	-----	30.08.2019	-----
			30.07.2019	-----		
7.	Zbigniew Furman	Członek Zarządu	11/2019 z dnia	13/2019 z dnia	30.08.2019	-----
			31.07.2019	24.09.2019		
8.	Zbigniew Furman	Wiceprezes	14/2019 z dnia	-----	30.08.2019	-----
			27.09.2019	-----		
9.						

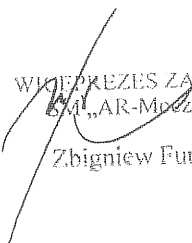
* Wpisać również pełnomocników Zarządu wraz z uchwałą o ich powołaniu i ewentualnym odwołaniu, załączyć zakres ich pełnomocnictw

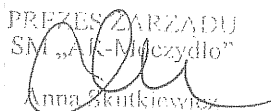
WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. "Ark-Mocysdło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Ark-Mocysdło"
Anna Skutkiewicz

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu w latach 2018-2020

RADA NADZORCZA								
ROK	LICZBA POSIEDZEŃ			LICZBA PODJĘTYCH UCHWAŁ w sprawach:				UWAGI
	wymaganych statutem lub regulaminem	faktycznie odbytych		członkowskich	finansowo- gospodarczych	innych	Razem	
2018	co kwartał	26		0	2	14	16	
2019	co kwartał	19		0	2	14	16	
2020	co kwartał	20		0	4	1	5	
Razem		65		0	8	29	37	
ZARZĄD								
ROK	LICZBA POSIEDZEŃ			LICZBA PODJĘTYCH UCHWAŁ w sprawach:				
	wymaganych statutem lub regulaminem	faktycznie odbytych		członkowskich	finansowo- gospodarczych	inne	Razem	
2018		18		0	1	2	3	
2019		23		0	0	1	1	
2020		29		0	0	4	4	
Razem		70		0	1	7	8	


 WICEPREZES ZARZĄDU
 SM „AR-Mieczydło”
 Zbigniew Furman


 PREZES ZARZĄDU
 SM „AR-Mieczydło”
 Anna Skutkiewicz

Walpawia 10, 7

Przetargi na lokale mieszkalne w latach 2018- 2020

L.p.	Adres mieszkania	-Wartość rynkowa*	Data zdania lokalu (prot. zdawczo. – odbiorczy)	Cena wywoławcza	Data wpłaty wylicytowanej kwoty	Data przekazania lokalu nabywcy (prot. zdawczo. – odbiorczy)	Zaznaczyć lokale objęte przez członków oczek
		-Data operatu szacunkowego*	Data przetargu	Cena uzyskana w przetargu	Data podpisania aktu notarialnego z nabywcą	Data rozliczenia wkładu należnego osobie uprawnionej	
		- rodzaj prawa do lok. przed zdaniem go do Spółdzielni					

* określona przez rzeczoznawcę majątkowego,

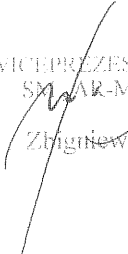
WICEPRZESZARZĄDU
SM "AR-Moczyło"
Zbigniew Furman

PRZESZARZĄDU
SM "AR-Moczyło"
Anna Klatkiewicz

Zobowiązanie m. 8

Docieplenia budynków w Spółdzielni w latach 2018 – 2020

Lp.	Adres budynku	Budynek oddany do użytku w roku	Docieplone tylko ściany szczytowe w roku*	Docieplone pozostałe ściany w roku*	Docieplone kompleksowe w roku*	Zasady finansowania
1	Mielczarskiego 8	1996			30.05.2018	W części ze środków własnych oraz kredytem bankowym
2	Mielczarskiego 10	1996			14.09.2018	W części ze środków własnych oraz kredytem bankowym
3	Pod Lipą 8	1996			12.12.2018	W części ze środków własnych oraz kredytem bankowym

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AK-Moczyno”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AK-Moczyno”

Anna Skutkiewicz

Zatwierdzone w. 9

Wykaz spraw - Kancelaria Sikora&Sikora

WYKAZ SPRAW SĄDOWYCH		
SYGNATURA SPRAWY	STRONA	STAN
II Nc 1404/19	Zhen Li	Wydano nakaz zapłaty w dniu 08 lutego 2019 roku, zaopatrzony w klauzulę wykonalności dnia 08 czerwca 2020 roku; Brak wszczęcia egzekucji.
I C 1025/18	Zbigniew Jackiewicz	W dniu 20 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Wydział I Cywilny wydał orzeczenie oddalające powództwo Zbigniewa Jackiewicza; wyrok jest prawomocny, sprawa zakończona.
XXVII Ca 74/19 (poprzednia sygnatura: II C 4059/17)	Zbigniew Jackiewicz	W dniu 13 listopada 2019 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy wydał wyrok oddalający powództwo Zbigniewa Jackiewicza. Powyższe orzeczenie zostało zaopatrzone w klauzulę wykonalności w dniu 03 listopada 2020 roku, sprawa zakończona.
I ACa 620/20 (sygnatura I instancji: III C 1288/18)	Państwo Łobodzińscy	W dniu 07 grudnia 2020 roku do Sądu Apelacyjnego w Warszawie złożona apelacja od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, III Wydział Cywilny z dnia 05 listopada 2020 roku; została przydzielona sygn.akt I ACa 620/20; w toku.
VIII P 1138/16	Cezary Kyrzcz	W dniu 02 października 2020 roku został złożony wniosek dowodowy z zeznań świadka Jacka Furmanka. Świadek Hanna Żorańska pisemnie złożyła zeznania, kserokopię których w dniu 19 listopada 2020 roku doręczono do Kancelarii. Wyznaczony termin rozprawy – 26 lutego 2021 roku, godz. 08:30, sala 223; w toku.

WICEPREZES ZARZĄDU
SMA „AR-Moczuło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SMA „AR-Moczuło”
Anna Skonieczna

Zakopane w. 10

<p>- WSA w Warszawie (brak informacji o sygnaturze)</p>	<p>AR-Moczydło</p>	<p>W dniu 20 listopada 2020 roku wniesiono skargę na uchwałę nr XXXVIII/1199/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy, brak sygnatury; w toku.</p>
---	--------------------	---

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Wykaz spraw - Kancelaria Sikora&Sikora

WYKAZ SPRAW EGZEKUCYJNYCH

Nazwisko Dłużnika	Wysokość zajęcia (kwota)	Sygnatura komornicza (sygnatura sądowa)	Nazwisko Komornika (numer tel.)	Status sprawy	Uwagi
Piotr Harton	20.549,89 zł +odsetki	Km 465/19 (II Nc 27517/17)	Małgorzata Groszek-Kuszyk (22 851 68 96)	Umorzona na podstawie art. 824 § 1 pkt 4 k.p.c	<i>Wierzyciel złożył wniosek o zawieszenie egzekucji. Po upływie sześciu miesięcy nie podjęto zawieszzonego postępowania oraz nie dokonano żadnych czynności, w związku z czym Komornik Sądowy z umorzył egzekucję z urzędu i obciążył wierzyciela kwotą 1.062,02 zł. Tytuł wykonawczy w aktach.</i>
Kazimierz Roman Garnys Danuta Garnys	16.778,97 zł + odsetki oraz koszty	Km 403/20 (II Nc 1415/19)	Aneta Jończyk (22 403 10 33)	W toku	<i>Złożony wniosek o rozszerzenie egzekucji o egzekucję z nieruchomości.</i>

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczyło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczyło”
Anna Skutkiewicz

2019.04.11

Kazimierz Roman Garnys Danuta Garnys	11.125,32 zł + odsetki oraz koszty	(brak informacji o wyznaczonej sygnaturze komorniczej) (II Nc 32674/17)	Marek Graliński (885 126 126)	W toku	<i>W dniu 18 stycznia 2021 roku do Komornika Sądowego Marka Gralińskiego został skierowany wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.</i>
Anna Gaińska	12.331,62 zł + odsetki oraz koszty	(brak informacji o wyznaczonej sygnaturze komorniczej) (II Nc 4545/19)	Marek Graliński (885 126 126)	W toku	<i>W dniu 18 stycznia 2021 roku do Komornika Sądowego Marka Gralińskiego został skierowany wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.</i>
Kazimierz Roman Garnys Danuta Garnys	14.845,41 zł + odsetki oraz koszty	Km 17873/15 (VI Nc-e 1028062)	Marek Graliński (885 126 126)	W toku	<i>Dokonano opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego dłużników przy ul. Mielczarskiego 10, oczekujemy na przeprowadzenie licytacji.</i>
Kazimierz Roman Garnys Danuta Garnys	32.128,92 zł + odsetki oraz koszty	Km 23/16 (VI Nc-e 469734/15)	Marek Graliński (885 126 126)	W toku	<i>Egzekucja prowadzona z emerytury dłużników. W sprawie nastąpił zbieg egzekucji, Komornik Sądowy Marek Graliński oczekuje na przekazanie akt od innych Komorników.</i>

WICEPREZES ZARZĄDU
SMAKAR-Moczulko

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SMAKAR-Moczulko

Anna Skutkiewicz

Kazimierz Roman Garnys	23.807,11 zł + odsetki oraz koszty	Km 6768/16 (VI Nc-e 1040752)	Marek Graliński (885 126 126)	W toku	<i>Egzekucja prowadzona z emerytury dłużnika. W sprawie nastąpił zbieg egzekucji, Komornik Sądowy Marek Graliński oczekuje na przekazanie akt od innych Komorników.</i>
-----------------------------------	--	---	---	--------	---

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"

Zbigniew Furman

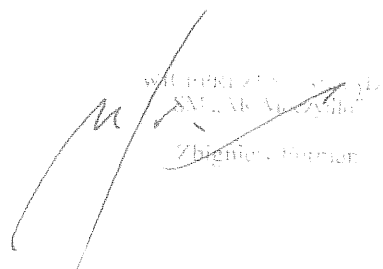
PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"

Anna Kluczyńska

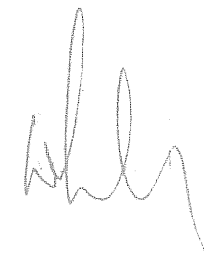
W Y K A Z LOKALI UŻYTKOWYCH *
wg danych na dzień 31.12. 2020 r.

L.p.	Adres lokalu	Pow. lokalu	Tytuł prawny	Tryb doboru najemców (w przypadku najmu)	Roczny wymiar opłat	Zaległość czynszowe	Sposób użytkowania
1.	Mielczarskiego 10/LU1	37,5 m2	Spółdzielcza własność do lokalu użytkowego		9244,82	-1071,92	Pizzeria
2.	Mielczarskiego 10/LU2	179,3 m2	Spółdzielcza własność do lokalu użytkowego		20148,18	1401,07	Sklep spożywczy Carrefour
3.	Mielczarskiego 8/LU3	60,9 m2	Spółdzielcza własność do lokalu użytkowego		9046,46	-579,50	Usługi oświatowe
4.	Mielczarskiego 8/LU4	66,8 m2	Spółdzielcza własność do lokalu użytkowego		10136,84	-1185,17	Od 06/20 do wynajęcia
5.	Mielczarskiego 8/LU5	51,1 m2	Spółdzielcza własność do lokalu użytkowego		10894,15	-117,71	Fryzjer
Razem							

* bez pomieszczeń należących do części wspólnych nieruchomości, na koniec każdego roku objętego lustracją


 Wójt Gminy Międzyzdroje
 Zbigniew Białas



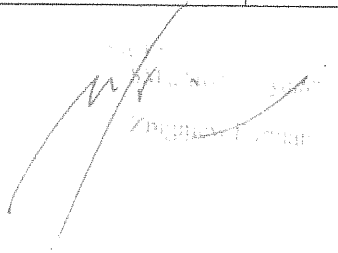
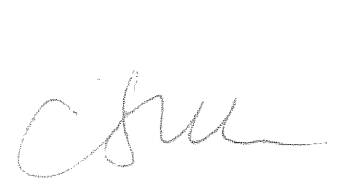
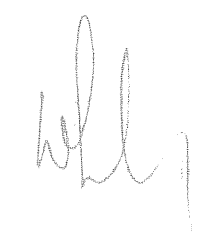


Salomon w. 12

**WYKAZ WYNAJMOWANYCH POMIESZCZEŃ NALEŻĄCYCH
DO CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI*
wg danych na dzień 31.12. 2020 r.***

L.p.	Adres lokalu	Pow. lokalu	Sposób użytkowania (działalność)	Tryb doboru najemców	Roczny wymiar opłat	Zaległość czynszowe	Uwagi
1.	Mielczarskiego 10/LU9	18,15 m2	Biuro ochrony	Z wolnej ręki z negocjacjami	7445,00	0,00	
2.	Mielczarskiego 8/LU7	12,25 m2	Biuro firmy budowlanej	Z wolnej ręki z negocjacjami	1516,54	0,00	Do 03/20
3.	Mielczarskiego 10/LU6	12,26 m2	Biuro ochrony	Z wolnej ręki z negocjacjami	7355,50	-66,25	
Razem							

* na koniec każdego roku objętego lustracją

Zatwierdził: M. 12A

Wykaz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi utworzonych w związku z wdrażaniem ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych według stanu na dzień 31.12.2020r.

L.p	Symbol nieruch. [ozn. stosowane przez Sp-nię]	Adresy budynków mieszkalnych wchodzących w skład nieruch.	Inne zabudowania (jakie)	Nr działek	Pow. gruntów w nieruch. [m ²]	Nr KW	Liczba lokali mieszka	Liczba lokali użytk.	Lokale pozostałe (garaże, inne)*	Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali (nr i data uchwały)
						Tytuł prawny				
1.		Mielczarskiego 8,10		34	5.872,00	WA2 M/00 1477 87/3				
2.		Pod Lipą 8		43	2.171,00	WA2 M/00 1477 88/0				
Razem powierzchnia gruntów					8.043,00					

* tylko te, dla których spółdzielnia uzyskała zaświadczenie o samodzielności lokalu i którym przypisano udziały w nieruchomości wspólnej

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skłodowska

Moczydło w. 13

WYKAZ PRZEGLĄDÓW ZA LATA 2018, 2019, 2020

Lp.	Numer budynku	Przeгляdy kominarskie (roczne)						Przeгляdy gazowe (roczne)									Przeгляdy inst. odgromowych 5- cio letnie		Przeгляdy stanu technicznego obiektów budowlanych (roczne, 5-cio letnie)					
		2018		2019		2020		2018			2019			2020			2020		2018		2019		2020	
		data wykonania	symbol	data wykonania	symbol	data wykonania	symbol	data wykonania	symbol	rodzaj	data wykonania	symbol	rodzaj	data wykonania	symbol	rodzaj	data wykonania	symbol	data wykonania	rodzaj	data wykonania	rodzaj	data wykonania	rodzaj
1.	Mielczarskiego 8	grudzień		21.11		21.12		29.11		roczny	21.11		roczny	21.12		roczny	04.12		10.12	roczny	02.12	roczny	w trakcie ze względu na pandemię	5-letni
2.	Mielczarskiego 10	grudzień		21.11		21.12		listopad		roczny	21.11		roczny	21.12		roczny	03.12		10.12	roczny	02.12	roczny	w trakcie ze względu na pandemię	5-letni
3.	Pod Lipą 8	grudzień		21.11		21.12		29.11		roczny	21.11		roczny	21.12		roczny	05.12		10.12	roczny	02.12	roczny	w trakcie ze względu na pandemię	5-letni

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Chłkiewicz

Zobowiązanie nr 4

OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie oświadcza, że w latach 2018-2020 nie dokonywał rozliczeń wkładów z tytułu wkładów budowlanych z osobami uprawnionymi.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skujkiewicz

OCENA STANU TECHNICZNEGO BALKONU

Adres : Warszawa ul. Mielczarskiego 10
Nr lokalu 1

Komisja w składzie :

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1. Zbigniew Furman | - V-ce Prezes SM AR-Moczydło |
| 2. Wiesław Warecki | - Inspektor nadzoru d/s budowlanych |

Wykaz poszczególnych elementów balkonu podlegających ocenie technicznej dokonanej w trakcie oględzin w dniu 05.11.2020 r.

1. Stan techniczny balustrady balkonowej
sposób mocowania balustrady
stan techniczny połączeń konstrukcyjnych z płytą balkonową
ocena stanu bezpieczeństwa dla użytkowników / w miarę bezpieczny lub awaryjny /
-

- mocowanie balustrady za pomocą łączników stalowych w wylewce
- połączenia konstrukcyjne skorodowane
- stan techniczny balustrady w czasie oględzin w miarę bezpieczny

2. Ocena techniczna płyty konstrukcyjnej balkonu
warstwa użytkowa
płaszczyzna pionowa balkonu / czoło płyty na obwodzie zewnętrznym /
-

- czoło balkonu warstwa jastrychu uległa głębokiej erozji
- występują na obwodzie liczne ubytki betonu

3. Jakość okapu wykonanego z obróbek blacharskich
szczelność przez strefę okapu
głębokość osadzenia okapu
ocena wysunięcia okapu poza czoło płyty balkonowej
ogólny wygląd
-

- okap obróbki blacharskiej wykonany z blachy ocynkowanej
- nie właściwa głębokość osadzenia okapu w wylewce
- za małe wysunięcie okapu powoduje podciekanie wody pod płytę oraz niszczenie łączników konstrukcyjnych balustrady balkonowej
- brak szczelności przez strefę okapu
- brak śladów uszczelnienia elastycznego na połączeniu z płytą dociskową
- skorodowane okapniki blaszane

4. Ocena szczelności płyty balkonowej na połączeniu ze ścianą zewnętrzną budynku
przecieki do wnętrza lokalu przez próg otworu balkonowego
przemarzanie
-

PREZES ZARZĄDU
SM AR-Moczydło
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM AR-Moczydło
Anna S. Szwed

- nie stwierdzono przecieków wody do wnętrza lokalu

5. Ocena szczelności płyty balkonowej w jej przekroju poprzecznym
/ szczelność spodu płyty /

- nie stwierdzono przecieku wody opadowej przez płytę balkonową.
- powierzchnia płyty balkonowej wyłożona płytkami, stan powierzchni dostateczny,

6. Wymiary płyty balkonowej

długość	-	3,15 m
szerokość	-	1,80 m
powierzchnia	-	5,67 m ²
długość balustrady	-	6,75 mb
symbol rodzaju płyty balkonowej	-	9/M10

7. Inne uwagi

wygląd zewnętrzny części elewacyjnej płyty balkonowej

- elewacja zewnętrzna balkonu odbarwienia struktury
- liczne odspojenia struktury

8. Dokumentacja

W zasobach brak dokumentacji dotyczącej technologii wykonania balkonów
/ przekroje przez warstwy, rzuty poziome, opis technologiczny, wykazy materiałów /

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Podpisy członków komisji

1.
Zbigniew Furman

2.
Inspektor Nadzoru ds. budowlanych
Inż. bud. i ąd. Wiesław Warecki

SPECJALNOŚĆ
KONSTRUCYJNO-BUDOWLANA
Nr upr. St. 722/77

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Skutkiewicz

PROTOKÓŁ ODBIORU ROBÓT
10 /M10/P

sporządzony w, Warszawie dnia 21.12.2020 r. w sprawie odbioru robót wykonanych przez firmę TMB Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 2/2020 z dnia 10.03.2020 r w przedmiocie wykonania: remontu balkonów przy ul. Mielczarskiego 10 pion 8 lok. 1, 3, 5

Komisja odbioru Zamawiającego w składzie:

1. Zbigniew Furman - Z-ca Prezesa SM „AR-MOCZYDŁO”
2. Wiesław Warecki - inspektor nadzoru SM „AR-MOCZYDŁO”

przy udziale przedstawiciela Wykonawcy:

1. Stanisław Malinowski - Kierownik budowy TMB MAAT Sp. z o.o.
2. Tomasz Korol - Kierownik robót TMB MAAT Sp. zo.o.

oraz w obecności inspektora nadzoru autorskiego Pana Radosława Gralaka :”NEXT-PROJEKT” przeprowadziła w dniu 21.12.2020 r., zgłoszony przez Wykonawcę ustnie w dniu 07.12 2020 r odbiór przedmiotu umowy

Po dokładnym zbadaniu zakresu robót wykonanych i zgodności z ustaleniami Komisja stwierdza co następuje:

1. Roboty rozpoczęto dnia 02.11.2020 r. zgłoszono do odbioru dnia 07.12. 2020 r. Odbioru ostatecznego robót dokonano w dniu 21.12.2020 r.

Do protokołu dołączono:

załącznik odbioru robót lokal 1 pion nr 8

załącznik odbioru robót lokal 3 pion nr 8

załącznik odbioru robót lokal 5 pion nr 8

Zastrzeżenia i uwagi Komisji:

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Kucińska

Po usunięciu usterek wykazanych w trakcie robót w dniu 07.12.2020 r., nierówna powierzchnia wzdłuż progu balkonowego w lok. 5 oraz zabrudzone powierzchnie na pozostałych balkonach / przekazano balkony do użytkowania.

Wykonawca udziela 5-letniej gwarancji na wykonane roboty licząc od dnia 21.12.2020 r.

Na tym odbiór robót został zakończony, co członkowie Komisji stwierdzają przez podpisanie niniejszego protokołu.

Podpisy:

Reprezentujący Zamawiającego:

1. Zbigniew Furman - Z-ca Prezesa SM „AR-MOCZYDŁO”
2. Wiesław Warecki - inspektor nadzoru SM „AR-MOCZYDŁO”
3. Radosław Graiak - inspektor nadzoru autorskiego „NEXT-PROJEKT”

Przedstawiciele Wykonawcy

1. Stanisław Malinowski - Kierownik budowy TMB MAAt Sp. z o.o.
 2. ~~Tomasz Korol~~ - ~~Kierownik robót~~ TMB MAAt Sp. z o.o.
- Aleksandra Popczyk
PRZEDSTAWICIEL

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-MOCZYDŁO”

Zbigniew Furman

Inspektor Nadzoru ds. budowlanych
Inż. bud./ład. Wiesław Warecki

SPECJALNOŚĆ
PROJEKTYWACYJNO-BUDOWLANA
Nr upr./St. 722177

Inż. Radosław Graiak

Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid. WKP/052174

KIEROWNIK BUDOWY
Nr upr. bud. 287172 Warszawa
specj. architektonicznej
konstrukcyjno-inżynierskiej

Stanisław Malinowski

Aleksandra Popczyk

Prokurent

TMB MAAT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z o.o.
ul. Nowowiejska 109, 05-410 Jędrzejów
REGON: 364306086, NIP: 532200012
KRS 0000631965

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-MOCZYDŁO”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-MOCZYDŁO”

Anna Słucka-Więc

Załącznik do protokołu odbioru robót - remont balkonów

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-MOCZYDŁO”

ul. Mielczarskiego 8, Warszawa

Całkowita wymiana płyty balkonowej / technologia SIKA-BALKON /

Dane identyfikacyjne :

- budynek
ul. Mielczarskiego 10, lokal nr 5
- typ balkonu w/g dokumentacji
9/M10
- obmiar płyty balkonowej $3,28 * 1,76 = 5,77 \text{ m}^2$
- obmiar balustrady $2 * 1,78 + 3,47 = 7,03 \text{ mb}$
- kolor płyty RAL 7040
- rodzaj płatków bez posypki
- nr pionu 8

Ocena techniczna wykonanych prac

Płyta balkonowa :

- równość podłoża zachowana

- czoło płyty balkonowej ocena dobra

- jakość okapu okap przylegający, występ 3 cm
- połączenie płyty balkonowej ze ścianą ocena dobra / pas ocieplony /

- elewacja czołowa balkonu ocena dobra

- powierzchnia zewnętrzna malowana ocena dobra
kaseton

- ocena wizualna dobra

- wilgotność podłoża zastosowano warstwę buforową
jastrych cementowy CN 87 > 4% SIKA GARD-720 EpoCen

Balustrada balkonowa - konstrukcja aluminiowa powleczona / kolor biały / ;

- odległość normowa od czoła balkonu do konstrukcji balustrady
odległości normowe / §298 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury
z dnia 12 kwietnia 2002 r. /

min.wysokość balustrady od wierzchu poręczy 1,10 m

WICEPREZES ZARZĄDU

SM „AR-Moczydło”

Dobrosław Furman

PREZES ZARZĄDU

SM „AR-Moczydło”

Anna Skutkiewicz

maksymalny prześwit od czoła balkonu 0,12 m
uzupełniono listwy dystansowe zachowując odległość normową w narożach.

- sposób mocowania wsporników konstrukcyjnych klauzula bezpieczeństwa zachowana
- sztywność konstrukcji zachowana
- jakość oszklenia szyba mleczna atestowana

Ocena ogólna :

Po oględzinach balkonu z poziomu rusztowań i usunięciu uprzednio stwierdzonych usterek w dniu 07.12.2020 r. / wgłębienia i nierówności podłoża przy progu balkonowym / Przekazano balkon do użytkowania w dniu 21.12.2020
Ogólna ocena dobra.

Komisja w składzie :

1. Zbigniew Furman - Z-ca Prezesa SM „AR-MOCZYDŁO”
2. Wiesław Warecki - Inspektor nadzoru SM „AR-MOCZYDŁO”
3. Stanisław Malinowski - Kierownik budowy TMB Sp. z o.o.
4. Tomasz Korol - Wykonawca TMB Sp. z o.o.
ALEKSANDRA POPCZYK
5. Piotr Jakubowski - Wykonawca balustrad „VILDO”
Sp. z o.o.
6. Radosław Gralak - Nadzór autorski „NEXT-PROJEKT”

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

Inspektor Nadzoru do budowlanych
inż. bud. i arch. Wiesław Warecki
KIEROWNIK BUDOWY
KOM. TMB Sp. z o.o. Warszawa
o spec. architektonicznej
i konstrukcyjno-inżynierskiej

Stanisław Malinowski
Aleksandra Popczyk

Prokurent

Piotr Jakubowski
19-400 Olecko, Kukowo 31, tel. 513 305 385
NIP 8471613574 REGON 281658804

Inż. Radosław Gralak
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid. WKP/0321/PWOK/16

Warszawa, dnia 21.12.2020 r.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Aleksandra Popczyk

HARMONOGRAM REALIZACJI WNIOSKÓW KRAJOWEGO
ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SM PO PRZEPROWADZONEJ
LUSTRACJI ZA OKRES 01.01.2015r. – 31.12.2017r.

RN – Rada Nadzorcza

Z – Zarząd


WICEPREZES ZARZĄDU
Stowarzyszenia "AR-Morzydlu"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
Stowarzyszenia "AR-Morzydlu"
Anna Skurkiewicz

Zobaczcie w. 15

Przedmiotem lustracji były:

- ▶ Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji
- ▶ Organizacja Spółdzielni
- ▶ Struktura organizacyjna, zatrudnienie, wynagrodzenie
- ▶ Stan prawny gruntów
- ▶ Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- ▶ Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- ▶ Działalność gospodarcza
- ▶ Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości
- ▶ Gospodarka finansowa
- ▶ Sprawy wniesione przez członków (poprzez pisma do Ministerstwa Infrastruktury, KZRSM oraz bezpośrednio do lustratora)



WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Wystalenia lustracji opierały się na przedłożonych dokumentach oraz wyjaśnieniach pracowników Spółdzielni, a w szczególności:

- ▶ statut i regulaminy
- ▶ dokumentacja z działalności organów Spółdzielni
- ▶ dokumenty członkowskie
- ▶ dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów
- ▶ dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową
- ▶ inne dokumentacje dot. pozostałych zagadnień objętych lustracją

W wyniku lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedłożył 22 wnioski w liście polustracyjnym.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Anna Skutkiewicz

Wniosek nr 2 : Kontynuować realizację wydanych w ramach poprzedniej lustracji wniosków polustracyjnych:

Numer Wniosku wg listu polustracyjnego poprzedniej lustracji	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
1	Zapewnić stabilność organizacyjno-prawną jednostki poprzez zabezpieczenie ciągłości i prawidłowości zarządzania Spółdzielnią	na bieżąco	RN	
3	Dokonać szczegółowej analizy istniejących norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w kierunku zapewnienia pełnej ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu	15.05.2019 r	Z + RN	mowa będzie we wnioskach z obecnej lustracji
4	Wyczerpująco opisać w protokole i niniejszej ocenie nieprawidłowości w zakresie zwoływania, obradowania i dokumentowania pracy WZ	30.04.2019	Z	mowa będzie we wnioskach z obecnej lustracji
5	Usunąć wykazane w protokole lustracji nieprawidłowości w pracy RN , a w szczególności wypełniania przez ten organ funkcji kontrolno – nadzorczej	na bieżąco	RN	
9	Przestrzegać zasady przekazywania obowiązków przez członków Zarządu w formie protokołarnej	na bieżąco	Z	w ramach możliwości
13	Bezwzględnie przestrzegać wymogów ustawy Prawa Spółdzielczego i statutu przy podejmowaniu decyzji w sprawach dotyczących przyjęć w poczet członków oraz ustania członkostwa	na bieżąco	Z + RN	
15	Usunąć zaniechania w technicznym utrzymaniu zasobów mieszkaniowych wykazane w dokumentacji z kontroli stanu technicznego zasobów oraz dokonać ustalenia zakresu niezbędnych robót remontowych	2017/2018 – remont elewacji i usuwanie usterek, remont balkonów wg. grafiku	Z	
18	Zgodnie z art. 6 uosp przestrzegać zasady, że różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i stanowić powinna podstawę do ustalenia wysokości opłat	na bieżąco	Z	Realizowane od 2017 r.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "K-Moczydło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "K-Moczydło"
Anna Skutkiewicz

Wnioski z lustracji za okres 2015–2017

Numer Wniosku	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
1	Przedkładać pod obrady Walnego Zgromadzenia wyniki lustracji wraz z wnioskami polustarcyjnymi celem podjęcia przez ten organ uchwały w trybie art. 38 § 3 ustawy- Prawo spółdzielcze dotyczącej zakresu i sposobu realizacji wydanych wniosków polustarcyjnych.	22.05.2019	Z	
3	Wypełniać w terminach określonych ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym postanowienia tej ustawy w zakresie obowiązku zgłaszania zmian w składzie organów samorządowych oraz składania wymaganych dokumentów do KRS.	na bieżąco	Z	KRS aktualny w zakresie organów, Statut uchwalony 06.06.2019 zgłoszony
4	Dokonać analizy i uzupełnienia postanowień obowiązujących regulaminów wewnętrznych: - reg. przetargowy - reg. inwestycji	09.05.2019 Uchwała nr 13/2018 dnia- 21.08.2018r. Uchwała z dnia 09.05.2019	Z RN RN	
5	Dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wyklądać w terminie 21 dni przed datą Zebrania.	30.04.2019	Z	
6	Zabezpieczyć wypełnianie przez Walne Zgromadzenie wszystkich jego funkcji przypisanych przepisami prawa poprzez podejmowanie stosownych uchwał należących do kompetencji tego organu.	22.05.2019	Z	
7	Zaprzestać podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał i decyzji wykraczających poza kompetencje tego organu i naruszających kompetencje pozostałych organów samorządowych, a zapewnić wypełnianie przez ten organ wszystkich jego obowiązków określonych przepisami prawa.	na bieżąco	RN	
8	Przestrzegać terminów określonych statutem udzielania odpowiedzi na skargi i wnioski członków.	na bieżąco	Z	
9	Zaprzestać naruszania praw członków.	na bieżąco	Z	
10	Uporządkować akta członkowskie w zakresie wskazanym w protokole lustracji.	31.12.2018	Z	uporządkowane w możliwym zakresie
11	Przestrzegać postanowień art. 8 ¹ pkt. 3 uosm w zakresie umieszczania wymaganych przepisami prawa dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni.	na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych	Z	regulaminy obowiązujące, statut udostępniane są na stronie internetowej, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe dostępne są biurze spółdzielni

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"
Anna Skurkiewicz

Numer Wniosku	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
12	Sporządzać corocznie plany gospodarczo-finansowe i remontowe przedkładać je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Sporządzone plany, winny być czytelne i porównywalne.	uchwała nr 16/2018 z dnia 4.12.2018	Z	
13	Ustalić jednostkę podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednocześnie bez nadmiernego obciążenia tymi kosztami właścicieli małych lokali mieszkalnych.	na bieżąco	RN	
14	Prowadzić w pełnym zakresie ewidencję kosztów i przychodów utrzymania lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości.	30.09.2019	Z	
15	Przestrzegać przepisów ustawy - Prawo energetyczne w zakresie ewidencji i rozliczenia kosztów zużycia ciepła odrębnie na każdy budynek, a także w zakresie opomiarowania zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości.	dotychczas nie było możliwe technicznie	Z	realizacja uzależniona od decyzji Veolia, Zarząd wystąpił o określenie możliwości opomiarowania budynku Pod Lipą 8.
16	Przestrzegać ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków w zakresie prawidłowości dokonywania rozliczeń z tytułu zużycia zimnej wody.	na bieżąco	Z	
17	Przestrzegać art. 4 pkt. 7 uosm w zakresie terminów zawiadamiania członków o zmianie wysokości opłat, a także prawidłowo uzasadniać przyczynę dokonywanej zmiany.	na bieżąco	Z	
18	Sporządzać kalkulację wysokości opłat w sposób czytelny, bez wątpliwości interpretacyjnych.	na bieżąco	Z	
19	Uzupełnić Regulamin przetargów o brakujące zapisy oraz przestrzegać w bieżącej działalności postanowień tego regulaminu.	uchwała nr 13/2018 dnia 21.08.2018r.	Z	patrz pkt 4.
20	Realizować decyzje pokontrolne uprawnionych instytucji w zakresie i terminach wskazanych w protokołach pokontrolnych, w celu uniknięcia zapłaty grzywny czy poniesienia innych kar przewidzianych przepisami prawa.	PINB wykonane, US wykonane		
21	Wycelminować nieprawidłowości w ewidencji księgowej ujawnione w toku lustracji i opisane w protokole polustracyjnym.	07.2019	Z	
22	Podjąć uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali z zachowaniem wymogów art. 42 uosm.	07.2019 PL8	Z	M8 i M10 w toku

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Skutkiewicz

Wiceprezes Zarządu

SM „AR-Moczydło”

22/05/2019

Prezes Zarządu

SM „AR-Moczydło”

WALNE ZGROMADZENIA
W LATACH OBJĘTYCH LUSTRACJĄ (2018 – 2020)

Rok	Części Walnego Zgromadzenia (nr i adresy budynków)	Data zebrania	Liczba członków przypisanych do danej części WZ	Ilość obecnych członków	Frekwencja %
2018	Walne Zgromadzenie Członków	06.06.2018	227	70	31,25
	Razem				
2019	Walne Zgromadzenie Członków	22.05.2019	222	71	32,13
	Razem				
	Razem				

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczysło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczysło”
Anna Skutkiewicz

Zabiegowa w. 20

		Koszty 2018 rok									
Lp.	Rodzaj kosztów	lokale mieszkalne		lokale użytkowe	Miejsca postojowe		Razem GZM	Działalność gospodarcza	Ogółem	Nieruchomość Mielczarskiego	Nieruchomość Pod Lipą 8
		Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8	Mielczarskiego	Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8					
Eksploatacja podstawowa											
1.	Sprzątanie	48 996,72	19 913,04	2 510,28	9 932,16	3 576,96	84 929,16	270,84	85 200,00	61 439,16	23 490,00
2.	Ubezpieczenie	4 239,48	1 723,00	217,21	859,39	309,50	7 348,58	23,42	7 372,00	5 316,08	2 032,50
3.	Ochrona	62 259,00	25 303,08	3 189,84	12 620,52	4 545,24	107 917,68	343,92	108 261,60	78 069,36	29 848,32
4.	Odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20
5.	Narzut kosztów ogólnych	129 197,11	52 507,76	6 619,31	2 618,96	9 432,02	223 945,83	713,81	224 659,64	162 006,05	61 939,78
6.	Koszty energii elektrycznej	12 900,30	3 892,37	626,66	2 470,43	634,54	20 524,30	70,28	20 594,58	15 997,39	4 526,91
7.	Woda technologiczna	2 909,23	1 182,36	149,05	589,73	212,38	5 042,75	16,08	5 058,83	3 648,01	1 394,74
8.	Przeglądy kominiarski	6 177,68	2 835,41	316,51	1 255,71	509,34	11 094,65	30,71	11 125,36	7 749,90	3 344,75
	gaśnic i hydrantów	2 040,25	1 065,98	104,53	417,01	191,49	3 819,26	7,85	3 827,11	2 561,79	1 257,47
	budowlany	266,34	106,64	13,65	53,99	19,16	459,78	1,47	461,25	333,98	125,80
9.	Konserwacje i drobne naprawy	3 871,09	1 662,79	198,33	784,71	298,69	6 815,61	21,39	6 837,00	4 854,13	1 961,48
	Domofony	24 521,30	11 052,31	1 094,55	4 330,43	1 737,77	42 736,36	2 325,73	45 062,09	29 946,28	12 790,08
	Instalacji sanitarnej	3 158,40	1 377,60	0,00	0,00	0,00	4 536,00	0,00	4 536,00	3 158,40	1 377,60
	instalacji elektrycznej	15 182,04	6 170,28	777,84	3 077,52	1 108,32	26 316,00	2 291,63	28 607,63	19 037,40	7 278,60
	drobne naprawy	5 962,44	2 423,28	305,52	1 208,64	435,24	10 335,12	32,88	10 368,00	7 476,60	2 858,52
10.	Materiały	218,42	1 081,15	11,19	44,27	194,21	1 549,24	1,22	1 550,46	273,88	1 275,36
	materiały eksploatacyjne	6 621,92	2 236,28	281,79	1 111,53	401,69	10 653,21	33,81	10 687,02	8 015,24	2 637,97
	materiały do konserwacji	6 587,64	2 222,27	280,03	1 104,58	399,17	10 593,69	33,63	10 627,32	7 972,25	2 621,44
	Pozostałe koszty	34,28	14,01	1,76	6,95	2,52	59,52	0,18	59,70	42,99	16,53
11.	Inwentaryzacja lokali	13 353,36	4 404,65	684,15	2 706,86	791,21	21 940,23	73,77	22 014,00	16 744,37	5 195,86
	pozostałe	9 902,87	4 024,68	507,37	2 007,42	722,96	17 165,30	54,70	17 220,00	12 417,66	4 747,64
12.	Podatek od nieruchomości	3 450,49	379,97	176,78	699,44	68,25	4 774,93	19,07	4 794,00	4 326,71	448,22
13.	Wywóz nieczystości	11 876,00	4 832,00	9 272,00	2 523,00	887,00	29 390,00	1 000,00	30 390,00	23 671,00	5 719,00
14.	Wieczyste użytkowanie gruntu	51 891,17	25 840,59	2 658,60	10 518,89	4 641,77	95 551,02	286,70	95 837,72	65 068,66	30 482,36
	Wywóz nieczystości	26 098,00	10 266,00	2 316,00	0,00	0,00	38 680,00	0,00	38 680,00	28 414,00	10 266,00
	Razem eksploatacja	679 011,67	278 960,45	44 177,55	83 809,72	30 809,02	1 116 768,41	5 189,07	1 121 957,48	806 998,94	309 769,47
	Koszty zimnej wody i odpr. Ścieków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174 597,72	0,00	174 597,72	0,00	0,00
	koszty co i cw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263 745,84	0,00	263 745,84	0,00	0,00
	Ogółem koszty	679 011,67	278 960,45	44 177,55	83 809,72	30 809,02	1 555 111,97	5 189,07	1 560 301,04	806 998,94	309 769,47

		Przychody 2018 rok									
1.	ochrona	62 060,28	25 252,00	3 261,20	12 742,40	4 590,08	107 905,96	0,00	107 905,96	78 063,88	29 842,08
2.	odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20
3.	energia elektryczna	20 032,12	8 150,80	1 049,84	4 069,12	1 464,32	34 766,20	0,00	34 766,20	25 151,08	9 615,12
4.	Domofony	2 707,20	1 180,80	0,00	0,00	0,00	3 888,00	0,00	3 888,00	2 707,20	1 180,80
5.	eksploatacja	238 310,84	97 109,36	12 546,72	49 054,72	17 678,08	414 699,72	0,00	414 699,72	299 912,28	114 787,44
6.	podatek od nieruchomości	11 891,52	4 833,11	9 292,74	2 524,64	889,92	29 431,93	0,00	29 431,93	23 708,90	5 723,03
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	52 428,48	26 046,05	2 686,22	10 523,95	4 640,75	96 325,45	0,00	96 325,45	65 638,65	30 686,80
8.	wywóz nieczystości	26 098,00	10 266,00	2 316,00	0,00	0,00	38 680,00	0,00	38 680,00	28 414,00	10 266,00
	Ogółem przychody	691 498,84	285 809,72	45 394,32	87 616,27	32 392,75	1 142 711,90	14 800,00	1 142 711,90	824 509,43	318 202,47
	Przychody zimnej wody i odpr. Ścieków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174 597,72	0,00	174 597,72	0,00	0,00
	przychody co i cw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263 745,84	0,00	263 745,84	0,00	0,00
	Ogółem przychody	691 498,84	285 809,72	45 394,32	87 616,27	32 392,75	1 581 055,46	14 800,00	1 581 055,46	824 509,43	318 202,47

Wynik na nieruchomości	12 487,17	6 849,27	1 216,77	3 806,55	1 583,73	25 943,49	9 610,93	35 554,42	17 510,49	8 433,00
									25 943,49	
Nieruchomość Mielczarskiego	17 510,49	9 610,93	27 121,42							
Nieruchomość Pod Lipą 8	8 433,00		8 433,00							
	25 943,49		35 554,42							

sporządził

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

man Anita Jankowicz

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "K-Moczydio"
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM "K-Moczydio"
Anna Stukiewicz

Wojciech 21

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty 2019 rok										Ogółem	Nieruchomość Mielczarskiego 8, 10	Nieruchomość Pod Lipą 8
		lokale mieszkalne		lokale użytkowe	Miejsca postojowe		Razem GZM	Działalność gospodarcza						
		Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8	Mielczarskiego	Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8		w części wspólnej nieruchomości	z mienia spółdzielni					
Eksploatacja podstawowa														
1.	Sprzątanie	48 996,72	19 913,04	2 510,28	9 932,16	3 576,96	84 929,16	270,84	0,00	85 200,00	61 439,16	23 490,00		
2.	Ubezpieczenie	4 239,50	1 722,97	217,32	859,44	309,48	7 348,71	23,29	0,00	7 372,00	5 316,26	2 032,45		
3.	Ochrona	62 259,00	25 303,01	3 189,84	12 620,59	4 545,24	107 917,68	343,92	0,00	108 261,60	78 069,43	29 848,25		
4.	Odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20		
5.	Narzut kosztów ogólnych	135 822,52	55 200,37	6 958,83	27 532,76	9 915,79	235 430,27	750,35	0,00	236 180,62	170 314,11	65 116,16		
6.	Koszty energii elektrycznej	15 964,03	5 782,59	817,89	3 236,09	1 038,71	26 839,31	88,23	0,00	26 927,54	20 018,01	6 821,30		
7.	Woda technologiczna	5 571,36	2 264,29	285,44	1 129,37	406,74	9 657,20	30,79	0,00	9 687,99	6 986,17	2 671,03		
8.	Przeglądy kominiarski	3 697,14	1 828,48	189,42	749,43	328,44	6 792,91	20,46	0,00	6 813,37	4 635,99	2 156,92		
	gaśnic i hydrantów budowlany	2 326,64	1 273,10	119,20	471,62	228,68	4 419,24	12,88	0,00	4 432,12	2 917,46	1 501,78		
	gaśnic i hydrantów budowlany	266,35	106,64	13,65	53,99	19,15	459,78	1,47	0,00	461,25	333,99	125,79		
	budowlany	1 104,15	448,74	56,57	223,82	80,61	1 913,89	6,11	0,00	1 920,00	1 384,54	529,35		
9.	Konserwacje i drobne naprawy	28 515,92	10 714,78	1 299,21	6 493,18	1 677,14	48 700,23	2 267,40	0,00	50 967,63	36 308,31	12 391,92		
	Domofony	3 158,40	1 377,60	0,00	0,00	0,00	4 536,00	0,00	0,00	4 536,00	3 158,40	1 377,60		
	Instalacji sanitarnej	15 182,04	6 170,28	777,84	3 077,52	1 108,32	26 316,00	2 211,23	0,00	28 527,23	19 037,40	7 278,60		
	Instalacji elektrycznej	5 962,44	2 423,28	305,52	1 208,64	435,24	10 335,12	32,88	0,00	10 368,00	7 476,60	2 858,52		
	drobne naprawy	4 213,04	743,62	215,85	2 207,02	133,58	7 513,11	23,29	0,00	7 536,40	6 635,91	877,20		
10.	Materiały	4 767,08	1 966,16	243,98	955,34	349,18	8 281,74	26,23	0,00	8 307,97	5 966,40	2 315,34		
	materiały eksploatacyjne	4 752,96	1 960,35	243,26	952,48	348,14	8 257,19	26,14	0,00	8 283,33	5 948,70	2 308,49		
	materiały do konserwacji	14,12	5,81	0,72	2,86	1,04	24,55	0,09	0,00	24,64	17,70	6,85		
11.	Pozostałe koszty	5 717,26	1 563,88	292,93	1 158,95	280,92	9 013,94	31,58	0,00	9 045,52	7 169,14	1 844,80		
	Inwentaryzacja lokali	353,67	143,74	18,12	71,69	25,82	613,04	1,96	0,00	615,00	443,48	169,56		
	pozostałe	5 363,59	1 420,14	274,81	1 087,26	255,10	8 400,90	29,62	0,00	8 430,52	6 725,66	1 675,24		
12.	Podatek od nieruchomości	12 169,00	4 952,00	9 421,00	2 585,00	909,00	30 036,00	1 016,00	0,00	31 052,00	24 175,00	5 861,00		
13.	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	25 840,59	0,00	0,00	4 641,77	30 482,36	0,00	0,00	30 482,36	0,00	30 482,36		
14.	Wywóz nieczystości	26 178,00	10 230,00	2 946,00	0,00	0,00	39 354,00	0,00	0,00	39 354,00	29 124,00	10 230,00		
	Razem eksploatacja	631 867,93	280 253,76	42 613,74	75 953,75	31 108,97	1 061 798,15	4 869,09	0,00	1 066 667,24	750 435,42	311 362,73		
	Koszty zimnej wody i odpr. Ścieków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158 240,45	0,00	0,00	158 240,45	0,00	0,00		
	koszty co i cw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280 395,62	0,00	0,00	280 395,62	0,00	0,00		
	Ogółem koszty	631 867,93	280 253,76	42 613,74	75 953,75	31 108,97	1 500 434,22	4 869,09	0,00	1 505 303,31	750 435,42	311 362,73		

Przychody 2019 rok												
1.	ochrona	62 513,76	25 451,16	3 325,20	12 270,72	4 423,68	107 984,52	0,00	0,00	107 984,52	78 109,68	29 874,84
2.	odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20
3.	energia elektryczna	18 002,88	7 330,80	957,60	3 685,44	1 324,80	31 301,52	0,00	0,00	31 301,52	22 645,92	8 655,60
4.	Domofony	2 707,20	1 180,80	3 325,20	0,00	0,00	7 213,20	0,00	0,00	7 213,20	6 032,40	1 180,80
5.	eksploatacja	258 323,28	104 805,84	11 747,40	50 455,68	18 132,48	443 464,68	0,00	0,00	443 464,68	320 526,36	122 938,32
6.	podatek od nieruchomości	12 045,96	4 895,88	9 352,08	2 513,28	887,04	29 694,24	0,00	0,00	29 694,24	23 911,32	5 782,92
7.	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	27 112,92	0,00	0,00	4 780,80	31 893,72	0,00	0,00	31 893,72	0,00	31 893,72
8.	wywóz nieczystości	26 178,00	10 230,00	1 614,00	0,00	0,00	38 022,00	0,00	0,00	38 022,00	27 792,00	10 230,00
	Ogółem przychody	657 741,48	293 979,00	44 563,08	77 626,56	32 678,40	1 106 588,52	15 000,00	1 600,00	1 123 188,52	779 931,12	326 657,40
	Przychody zimnej wody i odpr. Ścieków	105 381,55	48 392,31	4 466,59	0,00	0,00	158 240,45	0,00	0,00	158 240,45	109 848,14	48 392,31
	przychody co i cw	184 731,93	85 423,43	10 240,26	0,00	0,00	280 395,62	0,00	0,00	280 395,62	194 972,19	85 423,43
	Ogółem przychody	947 854,96	427 794,74	59 269,93	77 626,56	32 678,40	1 545 224,59	15 000,00	1 600,00	1 561 824,59	1 084 751,45	460 473,14

Wynik na nieruchomości	25 873,55	13 725,24	1 949,34	1 672,81	1 569,43	44 790,37	10 130,91	54 921,28
Nieruchomość Mielczarskiego	29 495,70	10 130,91	39 626,61					
Nieruchomość Pod Lipą 8	15 294,67	0	15 294,67					
	44 790,37		54 921,28					

Sporządził

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

mgr Anita Jałtoszuk

WICEMIEZES ZARZĄDU

Spółdzielni „AR-Moźdzyno”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni „AR-Moźdzyno”

Anna Skudkiewicz

Napisane w 2019

Lp.	Rodzaj kosztów	lokale mieszkalne		lokale użytkowe	Miejsca postojowe		Razem GZM	Działalność gospodarcza		Ogółem	Nieruchomość Mielczarskiego	Nieruchomość Pod Lipą 8
		Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8	Mielczarskiego	Mielczarskiego 8, 10	Pod Lipą 8		w części wspólnej nieruchomości	z mienia spółdzielni			
Eksploatacja podstawowa												
1.	Sprzątanie	50 002,15	20 321,70	2 561,87	10 136,01	3 650,34	86 672,07	217,89	0,00	86 889,96	62 700,03	23 972,04
2.	Ubezpieczenie	4 454,13	1 810,26	228,18	902,91	325,14	7 720,62	19,38	0,00	7 740,00	5 585,22	2 135,40
3.	Ochrona	62 301,57	25 320,33	3 192,00	12 629,19	4 548,39	107 991,48	270,12	0,00	108 261,60	78 122,76	29 868,72
4.	Odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20
5.	Narzut kosztów ogólnych	141 215,79	57 392,44	7 235,17	28 625,93	10 309,47	244 778,80	556,17	0,00	245 334,97	177 076,89	67 701,91
6.	Koszty energii elektrycznej	19 962,66	6 322,52	1 022,75	4 046,63	1 135,72	32 490,28	83,10	0,00	32 573,38	25 032,04	7 458,24
7.	Woda technologiczna	5 413,71	2 200,21	277,37	1 097,42	395,22	9 383,93	21,32	0,00	9 405,25	6 788,50	2 595,43
8.	Przeglądy	4 065,39	1 876,90	208,29	1 601,69	337,14	8 089,41	17,43	0,00	8 106,84	5 875,37	2 214,04
	kominiarski	2 554,10	1 149,06	130,86	517,74	206,40	4 558,16	10,06	0,00	4 568,22	3 202,70	1 355,46
	gaśnic i hydrantów	619,50	251,77	31,74	125,58	45,22	1 073,81	2,44	0,00	1 076,25	776,82	296,99
	budowlany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	pozostałe przeglądy	891,79	476,07	45,69	958,37	85,52	2 457,44	4,93	0,00	2 462,37	1 895,85	561,59
9.	Konserwacje i drobne naprawy	27 371,70	10 482,31	1 230,32	5 568,83	1 635,50	46 258,66	105,38	0,00	46 364,04	34 170,85	12 117,81
	Domofony	3 158,40	1 377,60	0,00	0,00	0,00	4 536,00	0,00	0,00	4 536,00	3 158,40	1 377,60
	Instalacji sanitarnej	15 192,48	6 174,51	778,38	3 079,68	1 109,04	26 334,09	65,91	0,00	26 400,00	19 050,54	7 283,55
	Instalacji elektrycznej	7 209,79	2 930,20	369,40	1 461,48	526,46	12 497,33	30,67	0,00	12 528,00	9 040,67	3 456,66
	drobne naprawy	1 811,03	0,00	82,54	1 027,67	0,00	2 921,24	8,80	0,00	2 930,04	2 921,24	0,00
10.	Materiały	7 013,86	2 403,71	341,82	1 112,88	241,79	11 114,06	2 972,38	0,00	14 086,44	8 468,56	2 645,50
	materiały eksploatacyjne	6 931,73	2 369,56	337,61	1 096,23	235,65	10 970,78	76,28	0,00	11 047,06	8 365,57	2 605,21
	materiały do konserwacji	82,13	34,15	4,21	16,65	6,14	143,28	2 896,10	0,00	3 039,38	102,99	40,29
11.	Pozostałe koszty	922,97	126,32	47,30	187,10	22,69	1 306,38	3,62	0,00	1 310,00	1 157,37	149,01
	pozostałe	922,97	126,32	47,30	187,10	22,69	1 306,38	3,62	0,00	1 310,00	1 157,37	149,01
12.	Podatek od nieruchomości	12 590,00	5 122,00	9 601,00	2 674,00	939,00	30 926,00	816,00	0,00	31 742,00	24 865,00	6 061,00
13.	Włeczyste użytkowanie gruntu	0,00	25 840,59	0,00	0,00	4 641,77	30 482,36	0,00	0,00	30 482,36	0,00	30 482,36
14.	Wywóz nieczystości	64 788,00	28 346,00	5 455,70	0,00	0,00	98 589,70	427,04	0,00	99 016,74	70 243,70	28 346,00
	Razem eksploatacja	678 072,33	300 536,89	45 643,37	77 284,03	31 311,77	1 132 848,39	5 509,83	0,00	1 138 358,22	800 999,73	331 848,66
	Koszty zimnej wody i odpr. Ścieków	109 130,73	45 738,59	3 559,74	0,00	0,00	158 429,06	0,00	0,00	158 429,06	112 690,47	45 738,59
	koszty co i cw	182 261,07	79 250,38	9 417,59	0,00	0,00	270 929,04	0,00	0,00	270 929,04	191 678,66	79 250,38
	Ogółem koszty	969 464,13	425 525,86	58 620,70	77 284,03	31 311,77	1 562 206,49	5 509,83	0,00	1 567 716,32	1 105 368,86	456 897,63
Przychody												
1.	ochrona	62 513,76	25 451,16	3 325,20	12 270,72	4 423,68	107 984,52	0,00	0,00	107 984,52	78 109,68	29 874,84
2.	odpis na FR	277 970,40	112 971,60	14 241,60	8 701,44	3 129,60	417 014,64	0,00	0,00	417 014,64	300 913,44	116 101,20
3.	energia elektryczna	18 002,88	7 330,80	957,60	3 685,44	1 324,80	31 301,52	0,00	0,00	31 301,52	22 645,92	8 655,60
4.	Domofony	2 707,20	1 180,80	0,00	0,00	0,00	3 888,00	0,00	0,00	3 888,00	2 707,20	1 180,80
5.	eksploatacja	260 658,24	105 824,28	13 910,40	50 455,68	18 132,48	448 981,08	0,00	0,00	448 981,08	325 024,32	123 956,76
6.	podatek od nieruchomości	12 045,96	4 895,88	9 352,08	2 513,28	887,04	29 694,24	0,00	0,00	29 694,24	23 911,32	5 782,92
7.	Włeczyste użytkowanie gruntu	0,00	27 112,92	0,00	0,00	4 780,80	31 893,72	0,00	0,00	31 893,72	0,00	31 893,72
8.	wywóz nieczystości	65 438,00	27 696,00	5 455,90	0,00	0,00	98 589,90	0,00	0,00	98 589,90	70 893,90	27 696,00
	Ogółem przychody	699 336,44	312 463,44	47 242,78	77 626,56	32 678,40	1 169 347,62	17 527,04	2 037,75	1 188 912,41	824 205,78	345 141,84
	Przychody zimnej wody i odpr. Ścieków	109 130,73	45 738,59	3 559,74	0,00	0,00	158 429,06	0,00	0,00	158 429,06	112 690,47	45 738,59
	przychody co i cw	182 261,07	79 250,38	9 417,59	0,00	0,00	270 929,04	0,00	0,00	270 929,04	191 678,66	79 250,38
	Ogółem przychody	990 728,24	437 452,41	60 220,11	77 626,56	32 678,40	1 598 705,72	17 527,04	2 037,75	1 620 308,26	1 128 574,91	470 130,81

1 618 270,51

Wynik na nieruchomości

21 264,11

11 926,55

1 599,41

342,53

1 366,63

36 499,23

12 017,21

48 516,44

Nieruchomość Mielczarskiego

23 206,05

12 017,21

35 223,26

Nieruchomość Pod Lipą 8

13 293,18

0

13 293,18

36 499,23

48 516,44

WICEPREZES ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"

Zbigniew Furman

PREZYS ZARZĄDU
SM "AR-Moczydło"

Anna Skutkiewicz

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

mgr Anita Jałtoszuk

sporządził

Zobowiązania w 2019

Załącznik do Uchwały nr/202... z dnia

FUNDUSZ REMONTOWY Wykonanie na 31.12.2020 rok


LP	TREŚĆ	PLAN			WYKONANIE		
		NIERUCHOMOŚĆ		OGÓŁEM	NIERUCHOMOŚĆ		OGÓŁEM
		MIELCZARSKIEGO 8, 10	POD LIPĄ 8		MIELCZARSKIEGO 8, 10	POD LIPĄ 8	
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Stan na 01.01.2020	-1 129 413,21	-429 644,85	-1 559 058,06	-1 129 413,21	-429 644,85	-1 559 058,06
	Stan na 01.01.2020 – funduszu	337 854,97	202 455,15	540 310,12	337 854,97	202 455,15	540 310,12
	Stan na 01.01.2020 – termomodernizacja	-1 467 268,18	-632 100,00	-2 099 368,18	-1 467 268,18	-632 100,00	-2 099 368,18
	spłata raty kredytowej roczna				149 168,88	57 900,00	207 068,88
II	Przychody 2020	300 913,44	116 101,20	417 014,64	300 913,44	116 101,20	417 014,64
	- odpis na fundusz remontowy M8, M10 (25.076,12 x 12 m-cy)	300 913,44	0,00	300 913,44	300 913,44	0,00	300 913,44
	- odpis na fundusz remontowy PL8 (9.675,10 x 12 m-cy)	0,00	116 101,20	116 101,20	0,00	116 101,20	116 101,20
III	Koszty 2020	840 837,64	131 393,46	972 231,10	781 831,25	165 562,04	947 393,29
	- koszty kredytu - bieżące	228 337,64	85 893,46	314 231,10	222 397,81	83 183,23	305 581,04
	kapitał I-XII 2020	149 168,88	57 900,00	207 068,88	149 168,88	57 900,00	207 068,88
	odsetki I-XII 2020	74 319,46	25 923,46	100 242,92	68 827,12	23 386,93	92 214,05
	roczna opłata administracyjna (kredyty) z 03/2020	4 849,30	2 070,00	6 919,30	4 401,81	1 896,30	6 298,11
	Wydatki na remonty	612 500,00	45 500,00	658 000,00	559 433,44	82 378,81	641 812,25
1	Wymiana poziomu zimnej wody M10	17 500,00		17 500,00	16 956,00		16 956,00
2	Wymiana poziomu zimnej wody PL8		16 500,00	16 500,00		22 140,00	22 140,00
3	Wykonanie opaski odwadniającej PL8		14 000,00	14 000,00		14 000,00	14 000,00
4	Remont balkonów	560 000,00		560 000,00	504 737,64	45 374,81	550 112,45
5	REZERWA	35 000,00	15 000,00	50 000,00	37 739,80	864,00	38 603,80
1	Naprawa awaryjna sieci wodno-kanalizacyjnej			0,00	8 036,09		8 036,09
2	Naprawa awaryjna sieci elektrycznej			0,00	3 673,73		3 673,73
3	Remont pomieszczenia przynależnego – kl IX			0,00	4 033,98		4 033,98
4	Naprawa usterek wentylacyjnych			0,00	12 600,00	864,00	13 464,00
5	Remont bram garażowych			0,00	9 396,00		9 396,00
6				0,00			0,00
IV	Fundusz remontowy - stan na 31.12.2020	-1 669 337,41	-444 937,11	-2 114 274,52	-1 461 162,14	-421 205,69	-1 882 367,83
	Stan na 31.12.2020 – funduszu	-202 069,23	187 162,89	-14 906,34	-143 062,84	152 994,31	9 931,47
	Stan na 31.12.2020 – termomodernizacja	-1 318 099,30	-574 200,00	-1 892 299,30	-1 318 099,30	-574 200,00	-1 892 299,30

Warszawa 27.02.2021

Sporządził:
SAMODZIELNY KSIĘGOWY
mgr Anita Jałtoszuk



WICEPRZESZ ZARZĄDU
SM „RiMoczydło”
Zbigniew Furman



PREZES ZARZĄDU
SM „RiMoczydło”
Anna Skutkiewicz



Wykonanie planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej AR-MOCZYDŁO w Warszawie za rok 2020

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2020r	Wykonanie na 2020r	Wykonanie do planu % 4:3
1	2	3	4	5
Eksploatacja podstawowa w tym:				
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	0,00	-
2.	Materiały	10 000,00	11 114,06	111,14%
3.	Energia elektryczna	30 000,00	32 490,28	108,30%
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	256 602,00	244 778,80	95,39%
5.	Usługi porządkowe	86 000,00	86 672,07	100,78%
6.	Woda technologiczna	1 500,00	9 383,93	625,60%
7.	Ubezpieczenie mienia	8 398,00	7 720,62	91,93%
8.	Konserwacja bram	0,00	0,00	-
9.	Ochrona mienia	108 262,00	107 991,48	99,75%
10.	Konserwacja domofonów	4 536,00	4 536,00	100,00%
11.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	55 500,00	49 842,07	89,81%
12.	Pozostałe koszty	6 000,00	1 306,38	21,77%
Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-12)		566 798,00	555 835,69	98,07%
Przychody z tytułu eksploatacji		588 631,92	592 155,12	100,60%
Wynik na eksploatacji podstawowej		21 833,92	36 319,43	166,34%
Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości				
1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	56 624,50	30 482,36	53,83%
	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	31 893,72	104,63%
Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu		-26 142,14	1 411,36	-5,40%
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	30 390,00	30 926,00	101,76%
	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	31 742,20	29 694,24	93,55%
Wynik z tytułu podatku od nieruchomości		1 352,20	-1 231,76	-91,09%
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	417 014,64	417 014,64	100,00%
	Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy	417 014,64	417 014,64	100,00%
Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy		0,00	0,00	-
Pozostałe koszty		14 579,41	1 692,74	11,61%
1.	Koszty finansowo-operacyjne	12 166,41	704,74	5,79%
2.	Podatek doch. od osób prawnych	2 413,00	988,00	40,94%
Pozostałe przychody		28 250,00	15 421,51	54,59%
1.	Pożytki nieruchomości	1 200,00	12 017,21	-
2.	Pożytki z działalności gospodarczej	0,00	2 037,75	-
3.	Przychody finansowo-operacyjne	27 050,00	1 366,55	5,05%
Wynik za okres na nieruchomości		10 714,57	48 516,44	-
Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.		0,00	57 672,03	-
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu		10 714,57	106 188,47	-
Wynik z działalności gospodarczej		0,00	1 711,56	-
Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej				
3.	Koszty wody i kanalizacji	204 917,00	158 429,06	77,31%
	Przychody wody i kanalizacji	204 917,00	158 429,06	77,31%
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-
5.	Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	307 086,36	270 929,04	88,23%
	Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	307 086,36	270 929,04	88,23%
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-
6.	Koszty z tytułu wywozu nieczystości	90 380,54	98 589,70	109,08%
	Przychody z tytułu wywozu nieczystości	90 380,54	98 589,90	109,08%
Wynik z tytułu wywozu nieczystości		0,00	0,20	-

koszty 1 687 790,45 1 563 899,23
przychody 1 698 505,02 1 614 127,23
wynik 10 714,57 50 228,00

Sprządziła : Anita Jałtoszuk

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

Anita Jałtoszuk

WICEPRZEDSIĘDZIELA
SM AR-MOCZYDŁO

Zygmunt Furman

PRZEDSIĘDZIELA
SM AR-MOCZYDŁO

Anita Jałtoszuk

Wykonanie planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Mielczarskiego 8,10 za rok 2020

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2020r	Wykonanie na 2020r	Wykonanie do planu % 4:3	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	miejsca postojowe garażowe
					Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na lokal	Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na lokal	Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na stanowisko
1	2	3	4	5	8	9	9
Eksploatacja podstawowa w tym:							
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
2.	Materiały	7 234,00	8 468,56	117,07%	7,13	7,13	0,00
3.	Energia elektryczna	21 702,00	25 032,04	115,34%	15,98	15,98	5,73
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	185 625,89	177 076,89	95,39%	113,01	113,01	40,55
5.	Usługi porządkowe	62 264,00	62 700,03	100,70%	52,78	52,78	0,00
6.	Woda technologiczna	1 085,10	6 788,50	625,61%	5,71	5,71	0,00
7.	Ubezpieczenie mienia	6 075,11	5 585,22	91,94%	3,56	3,56	1,28
8.	Konserwacja bram	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00
9.	Ochrona mienia	78 316,73	78 122,76	99,75%	49,86	49,86	17,89
10.	Konserwacja domofonów	3 158,40	3 158,40	100,00%	2,80	0,00	0,00
11.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	40 172,09	36 887,82	91,82%	31,05	31,05	0,00
12.	Pozostałe koszty	2 893,60	1 157,37	40,00%	0,97	0,97	0,00
Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-12)		408 526,92	404 977,59	99,13%	282,86	280,06	65,45
Przychody z tytułu eksploatacji		425 982,36	428 487,12	100,59%	319 063,37	16 803,46	69 110,76
Wynik na eksploatacji podstawowej		17 455,44	23 509,53	134,68%		404 977,59	

Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości

1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	26 142,14	0,00	-	-	-	-
	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	0,00	0,00	-	-	-	-
Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu		-26 142,14	0,00	-	-	-	-
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	24 473,07	24 865,00	101,60%	0,15	2,11	2,74
	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	25 560,42	23 911,32	93,55%			
Wynik z tytułu podatku od nieruchomości		1 087,35	-953,68	-87,71%			
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	300 913,44	300 913,44	100,00%	5,00	5,00	15,00
	Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy	300 913,44	300 913,44	100,00%	m2	m2	szt
Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy		0,00	0,00	-			
Pozostałe koszty		10 546,74	0,00	0,00%			
1.	Koszty finansowo-operacyjne	8 801,18	0,00	0,00%	-		
2.	Podatek doch. od osób prawnych	1 745,56	0,00	0,00%	-		
Pozostałe przychody		20 767,97	12 017,21	57,86%			
1.	Pożytki nieruchomości	1 200,00	12 017,21	1001,43%	-		
2.	Przychody finansowo-operacyjne	19 567,97	0,00	0,00%	-		
Wynik za okres na nieruchomości		2 621,88	35 223,26	1343,44%			
Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.		0,00	41 778,53				
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu		2 621,88	77 001,79				
Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej							
3.	Koszty wody i kanalizacji	143 441,90	112 690,47	78,56%			
	Przychody wody i kanalizacji	143 441,90	112 690,47	78,56%			
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-			
5.	Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	202 677,00	191 678,66	94,57%			
	Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	202 677,00	191 678,66	94,57%			
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-			
6.	Koszty z tytułu wywozu nieczystości	65 100,23	70 243,70	107,90%			
	Przychody z tytułu wywozu nieczystości	65 100,23	70 893,90	108,90%			
Wynik z tytułu wywozu nieczystości		0,00	650,20	-			

koszty 1 181 821,44 1 105 368,86
przychody 1 184 443,32 1 140 592,12
wynik 2 621,88 35 223,26

Razem stawka za 1 MP

83,19

Sporządziła : Anita Jajtoshuk

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

Jan

WICEPREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej

Zygmunt Tomasz

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej

Jan

Wykonanie planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Pod Lipą 8 za rok 2020

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2020r	Wykonanie na 2020r	Wykonanie do planu % 4:3	lokale mieszkalne	garaże
					Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na lokal	Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na lokal
1	2	3	4	5	8	9
Eksploatacja podstawowa w tym:						
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	0,00	-	0,00	0,00
2.	Materiały	2 766,00	2 645,50	95,64%	5,38	0,00
3.	Energia elektryczna	8 298,00	7 458,24	89,88%	11,75	4,37
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	70 976,11	67 701,91	95,39%	106,66	39,64
5.	Usługi porządkowe	23 736,00	23 972,04	100,99%	48,72	0,00
6.	Woda technologiczna	414,90	2 595,43	625,56%	5,28	0,00
7.	Ubezpieczenie mienia	2 322,89	2 135,40	91,93%	3,36	1,25
8.	Konserwacja bram	0,00	0,00	-	0,00	0,00
9.	Ochrona	29 945,27	29 868,72	99,74%	47,06	17,49
10.	Konserwacja domofonów	1 377,60	1 377,60	100,00%	2,80	0,00
11.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	15 327,91	12 954,25	84,51%	26,33	0,00
12.	Pozostałe koszty	3 106,40	149,01	4,80%	0,30	0,00
Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-12)		158 271,08	150 858,10	95,32%	257,65	62,75
Przychody z tytułu eksploatacji		162 649,56	163 668,00	100,63%	126 762,17	24 095,93
Wynik na eksploatacji podstawowej		4 378,48	12 809,90	292,56%		150 858,10

Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości

1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	30 482,36	100,00%	0,63	17,85
Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste		30 482,36	31 893,72	104,63%		
Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu		0,00	1 411,36	-		
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	5 916,93	6 061,00	102,43%	0,15	2,66
Przychody z tytułu podatku od nieruchomości		6 181,78	5 782,92	93,55%		
Wynik z tytułu podatku od nieruchomości		264,85	-278,08	-105,00%		
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	116 101,20	116 101,20	100,00%	5,00	15,00
Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy		116 101,20	116 101,20	100,00%	m2	szt
Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy		0,00	0,00	-		
Pozostałe koszty		4 032,67	0,00	0,00%		
1.	Koszty finansowo-operacyjne	3 365,23	0,00	0,00%	-	
2.	Podatek doch. od osób prawnych	667,44	0,00	0,00%	-	
Pozostałe przychody		7 482,03	0,00	0,00%		
1.	Pożytki nieruchomości	0,00	0,00	-	-	
2.	Przychody finansowo-operacyjne	7 482,03	0,00	0,00%	-	
Wynik za okres na nieruchomości		8 092,69	13 293,18	164,26%		
Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.		0,00	15 893,50			
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu		8 092,69	29 186,68			
Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej						
3.	Koszty wody i kanalizacji	61 475,10	45 738,59	74,40%		
Przychody wody i kanalizacji		61 475,10	45 738,59	49006,44%		
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-		
5.	Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	104 409,36	79 250,38	75,90%		
Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody		104 409,36	79 250,38	75,90%		
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00	-		
6.	Koszty z tytułu wywozu nieczystości	25 280,31	28 346,00	112,13%		
Przychody z tytułu wywozu nieczystości		25 280,31	27 696,00	109,56%		
Wynik z tytułu wywozu nieczystości		0,00	-650,00	-		

koszty	505 969,01	456 837,63
przychody	514 061,70	470 130,81
wynik	8 092,69	13 293,18

Wykonanie planu kosztów ogólnych zarządu i mienia wspólnego (koszty pośrednie) SM AR-Moczydło za rok 2020

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na rok 2020	Wykonanie za rok 2020	Wykonanie do planu % 4:3
1	2	3	4	5
I	Koszty ogólne zarządu			
1.	Koszty z tytułu wynagrodzeń, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	150 952,00	143 629,80	95,15%
	Koszty osobowe pracowników na stanowiskach nierobotniczych	144 952,00	137 936,04	95,16%
	Koszty ZUS	6 000,00	5 693,76	94,90%
2.	Koszty samorządowe (diety i organizacja WZ)	2 000,00	0,00	-
	Koszty Walnego Zgromadzenia	2 000,00	0,00	-
3.	Szkolenia	1 000,00	0,00	-
4.	Materiały w tym:	3 000,00	4 555,52	151,85%
	środki czystości	0,00	1 145,68	-
	materiały biurowe	3 000,00	3 409,84	113,66%
	pozostałe materiały	0,00	0,00	-
5.	Media lokalu	3 000,00	2 066,74	68,89%
6.	Amortyzacja	0,00	5 202,13	-
7.	Opłaty bankowe i pocztowe	4 000,00	5 700,55	142,51%
8.	Pozostałe usługi w tym:	76 550,00	78 281,23	102,26%
	usługi kancelarii prawnej	28 000,00	26 568,00	94,89%
	koszty informatyczne	10 000,00	12 177,00	121,77%
	usługi biura księgowego	36 000,00	37 414,50	103,93%
	Strona internetowa	0,00	0,00	-
	składki Krajowej Rady Spółdzielczej	550,00	550,00	100,00%
	opłaty telekomunikacyjne	2 000,00	1 571,73	78,59%
	pozostałe usługi	0,00	0,00	-
9.	Pozostałe koszty	16 100,00	5 899,00	36,64%
	badanie bilansu i lustracja	6 100,00	0,00	0,00%
	pozostałe koszty	10 000,00	5 899,00	58,99%
	Razem koszty ogólne zarządu (poz 1 od 1 do 19)	256 602,00	245 334,97	95,61%

Sporządziła : Anita Jajtoshuk

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

mgr Anita Jajtoshuk

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Rozliczenie termomodernizacji budynków
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”
za lata 2018-2020

PRZES ZARZĄDU
ZM „AR-Moczydło”
Sławomir Furman

PRZES ZARZĄDU
ZM „AR-Moczydło”
Anna Skudkiewicz

Karta budynku Mielczarskiego 10

Wartość udzielonego kredytu S/87/10/2017/1157/K/KITBGK/EKO	920 000,00
Wartość zaangażowanych środków własnych	100 710,95
Wysokość premii termomodernizacyjnej 1711/2017/T z dnia 13.12.2017	74 668,60
Wartość kredytu do spłaty	845 331,40

Koszty poniesione na termomodernizację na dzień 31.12.2018 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Nr faktury	Data wystawienia	Wartość prac
1.	Audyt energetyczny	F 00014/M01/16	26.01.2016	2 794,23
2.	Aktualizacja audytu	F 00109/M01/17	23.06.2017	280,29
3.	Dokumentacja projektowa	WL/016/2016	03.11.2016	13 080,20
4.	nadzór budowlany (za 04-05)	F.V. 1/5/2018	14.06.2018	1 230,00
5.	nadzór budowlany (za 06-07)	F.V. 2/7/2018	14.08.2018	1 230,00
6.	nadzór budowlany (za wrzesień)	F.V. 4/8/2018	14.09.2018	1 230,00
7.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0032/06/18	29.06.2018	300 259,87
8.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0045/07/18	27.07.2018	400 346,50
9.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0076/09/18	17.09.2018	300 259,86
	Ogółem wartość nakładów na dzień 31.12.2019r			1 020 710,95

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Skutkiewicz

Karta budynku Pod Lipą 8

Wartość udzielonego kredytu S/93/10/2017/1157/K/EB16/20/EKO	690 000,00
Wartość zaangażowanych środków własnych	69 438,87
Wysokość premii termomodernizacyjnej	0,00
Wartość kredytu do spłaty	690 000,00

Koszty poniesione na termomodernizację na dzień 31.12.2018 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Nr faktury	Data wystawienia	Wartość prac
1.	Audyt energetyczny	F 00014/M01/16	26.01.2016	2 160,54
2.	Aktualizacja audytu	F 00109/MO1/17	23.06.2017	214,32
3.	Dokumentacja projektowa	WL/016/2016	03.11.2016	10 001,60
4.	nadzór budowlany (za wrzesień)	F.V. 6/9/2018	25.10.2018	1 230,00
5.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0083/10/18	02.10.2018	223 011,73
6.	nadzór budowlany (za październik)	F.V. 5/10/2018	14.11.2018	1 230,00
7.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0098/11/18	08.11.2018	297 348,97
8.	nadzór budowlany (za listopad)	F.V. 4/11/2018	14.12.2018	1 230,00
9.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0128/12/18	13.12.2018	223 011,72
10.	docieplenie ścian zewnętrznych-kor.	FKS/00078/12/18	19.12.2018	-0,01
	Ogółem wartość poniesionych nakładów na dzień 31.12.2018r			759 438,87

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

USTALENIE STAWKI KOSZTÓW OBSŁUGI KREDYTOWEJ PRZYPADAJĄCEJ NA M2 POWIERZCHNI LM I LU

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	Koszty wynikające z obsługi kredytowej w 2020 roku	koszt rocznej obsługi bankowej przypadającej na m ²	koszt miesięcznej obsługi bankowej przypadającej na m ²
1.	Mielczarskiego 8	4 025,10	106 476,21	26,45	2,20
2.	Mielczarskiego 10	4 091,90	115 921,60	28,33	2,36
3.	Pod Lipą 8	3 138,10	83 183,23	26,51	2,21
		11 255,10	305 581,04		

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	Koszty wynikające z obsługi kredytowej w 2019 roku	koszt rocznej obsługi bankowej przypadającej na m ²	koszt miesięcznej obsługi bankowej przypadającej na m ²
1.	Mielczarskiego 8	4 025,10	116 037,88	28,83	2,40
2.	Mielczarskiego 10	4 091,90	112 299,76	27,44	2,29
3.	Pod Lipą 8	3 138,10	91 255,85	29,08	2,42
			319 593,49		

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	Koszty wynikające z obsługi kredytowej w 2018 roku	koszt rocznej obsługi bankowej przypadającej na m ²	koszt miesięcznej obsługi bankowej przypadającej na m ²
1.	Mielczarskiego 8	4 025,10	116 740,85	29,00	2,42
2.	Mielczarskiego 10	4 091,90	31 578,17	7,72	0,64
3.	Pod Lipą 8	3 138,10	2 975,95	0,95	0,08
			151 294,97		

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Karta budynku Mielczarskiego 8

Wartość udzielonego kredytu S/18/09/2017/1157/K/KITBGK/EKO	930 000,00
Wartość zaangażowanych środków własnych	99 145,37
Wysokość premii termomodernizacyjnej 1053/2018/T z dnia 6.09.2018	75 472,54
Wartość kredytu do spłaty	854 527,46

Koszty poniesione na termomodernizację na dzień 31.12.2018 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Nr faktury	Data wystawienia faktury	Wartość prac
1.	Audyt energetyczny	F 00014/M01/16	26.01.2016	2 794,23
2.	Aktualizacja audytu	F 00109/MO1/17	23.06.2017	280,29
3.	Dokumentacja projektowa	WL/016/2016	03.11.2016	13 080,20
4.	nadzór budowlany (za 04-05)	F.V. 1/5/2018	14.06.2018	1 230,00
5.	nadzór budowlany (za 06-07)	F.V. 2/7/2018	14.08.2018	1 230,00
6.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0083/10/17	30.10.2017	303 159,19
7.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0092/11/17	23.07.2018	404 212,26
8.	docieplenie ścian zewnętrznych	FVU/0022/06/18	04.06.2018	303 159,21
9.	docieplenie ścian zewnętrznych-kor.	FKS/0004/07/18	23.07.2018	-0,01
	Ogółem wartość poniesionych nakładów na dzień 31.12.2018r			1 029 145,37

WICEPREZES ZARZĄDU

SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU

SM „AR-Moczydło”

Anna Skłodkiewicz

ROZLICZENIE NAKŁADÓW NA TERMOMODERNIZACJĘ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SM "AR MOCZYDŁO" NA DZIEŃ 31.12.2020 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Rok budowy budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	rok wykonania termomodernizacji	Środki zaangażowane w termomodernizację			Nakłady poniesione na termomodernizację				
					Wartość udzielonego kredytu	Środki własne	Razem środki zaangażowane w termomodernizację	koszt audytu	Dokumentacja projektowa	nadzór budowlany	ocieplenie budynku	Razem poniesione nakłady
1.	Mielczarskiego 8	1996	4 025,10	2018	930 000,00	99 145,37	1 029 145,37	3 074,52	13 080,20	2 460,00	1 010 530,65	1 029 145,37
2.	Mielczarskiego 10	1996	4 091,90	2018	920 000,00	100 710,95	1 020 710,95	3 074,52	13 080,20	3 690,00	1 000 866,23	1 020 710,95
3.	Pod Lipą 8	1996	3 138,10	2018	690 000,00	69 438,87	759 438,87	2 374,86	10 001,60	3 690,00	743 372,41	759 438,87
	Ogółem:	X	11 255,10	X	2 540 000,00	269 295,19	2 809 295,19	8 523,90	36 162,00	9 840,00	2 754 769,29	2 809 295,19

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Udzielona przez bank BOŚ premia termomodernizacyjna (pomniejszająca wartość zaciągniętego kredytu)	Należna wartość z tytułu termomodernizacji do spłaty przez właścicieli lokali na dzień 31.12.2018 rok	Koszty bankowe poniesione do dnia 31.12.2018 rok z tytułu otrzymanego kredytu				Wartość kredytu na termomodernizację do spłaty przez właścicieli lokali na dzień 31.12.2018 rok	Koszty bankowe poniesione w roku 2019 z tytułu otrzymanego kredytu			
		koszty zapłaconej provizji	koszty rat kredytowych	koszty zapłaconych odsetek	Razem koszty bankowe		koszty zapłaconej provizji	koszty zapłaconych rat kredytowych	koszty zapłaconych odsetek	Razem koszty bankowe
75 472,54	854 527,46	16 708,53	65 686,40	34 345,92	116 740,85	788 841,06	2 366,52	78 232,08	35 439,28	116 037,88
74 668,60	845 331,40	1 000,00	17 735,40	12 842,77	31 578,17	827 596,00	2 482,78	70 936,80	38 880,18	112 299,76
0,00	690 000,00	0,00	0,00	2 975,95	2 975,95	690 000,00	2 070,00	57 900,00	31 285,85	91 255,85
150 141,14	2 389 858,86	17 708,53	83 421,80	50 164,64	151 294,97	2 306 437,06	6 919,30	207 068,88	105 605,31	319 593,49

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skotkiewicz

Wartość kredytu na termomodernizację do spłaty przez właścicieli lokali na dzień 31.12.2019 rok	Koszty bankowe poniesione w roku 2020 z tytułu otrzymanego kredytu				Wartość kredytu na termomodernizację do spłaty przez właścicieli lokali na dzień 31.12.2020 rok
	koszty zapłaconej prowizji	koszty zapłaconych rat kredytowych	koszty zapłaconych odsetek	Razem koszty bankowe	
710 608,98	2 131,83	78 232,08	26 112,30	106 476,21	632 376,90
756 659,20	2 269,98	70 936,80	42 714,82	115 921,60	685 722,40
632 100,00	1 896,30	57 900,00	23 386,93	83 183,23	574 200,00
2 099 368,18	6 298,11	207 068,88	92 214,05	305 581,04	1 892 299,30

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz