

PROTOKÓŁ

lustracji za okres:
od 1.01.2010 r. do 14.12.2014 r.

**Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Warszawie, Al. 3 Maja 12
w upadłości likwidacyjnej**

A. Informacje wstępne

1. Ustawową podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowi dyspozycja art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 04 grudnia 2013 roku, poz. 1443). Umowną, natomiast, podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowi umowa zawarta w dniu 05 marca 2015 r. (wraz z późniejszymi aneksami) pomiędzy Śródmiejską Spółdzielnią Mieszkaniową w Warszawie, Al. 3 Maja 12 reprezentowaną przez p. Małgorzatę Boszko – Prezesa Zarządu oraz p. Mariana Pyrkowskiego i p. Antoniego Marcina Frontczaka – Członków Zarządu a Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie reprezentowaną przez p. Alfreda Domagalskiego – Prezesa Zarządu. oraz p. Stanisława Śledzińskiego – Zastępcę Prezesa Zarządu.
2. Lustrację zarządziła Krajowa Rada Spółdzielcza reprezentowana przez p. Stanisława Śledzińskiego – Zastępcę Prezesa Zarządu, który pismem z dnia 23 marca 2015 r. upoważnił lustratorów: Marię Konopkę (uprawnienia nr 765/95), Barbarę Ochocką (uprawnienia nr 264/95) oraz Zdzisława Janusza Sienkiewicza (uprawnienia nr 483/95) do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią a Krajową Radą Spółdzielczą.
3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:
 - nazwa: Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
 - siedziba: 00 – 391 Warszawa, Al. 3 Maja 12,
 - NIP: 525-00-12-099,
 - REGON: 000657510,
 - numer KRS 0000016725,
 - numer telefonu: 22 625 14 61 (centrala),
 - adres internetowy: www.srodmiejska.waw.pl,
 - e-mail: sekretariat@srodmiejska.waw.pl
4. Badanie lustracyjne dotyczyło działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2010 roku do 14 grudnia 2014 roku i objęło swym zakresem tematycznym następujące zagadnienia:
 - I. badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych Jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione,
 - II. organizację Spółdzielni, w tym: statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny o charakterze regulaminowym (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów), działalność organów samorządowych Spółdzielni, organizację służb etatowych Spółdzielni, rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - III. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalności ich wykorzystania opisany w niniejszym

- protokole przy punkcie nr VI pt. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- IV. sprawy członkowskie i mieszkaniowe,
 - V. działalność inwestycyjną za ten sam okres przedstawioną w odrębnym protokole lustracji,
 - VI. zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym: stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali, gospodarke lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych, usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości,
 - VII. zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości, w tym: nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych nieruchomości oraz kolejność ich zaspakajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości,
 - VIII. gospodarke finansową Spółdzielni, w tym: podstawy normatywne gospodarki finansowej oraz efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - IX. ocenę realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższe zagadnienia tematyczne opracowali:

- Barbara Ochocka – informacje wstępne, zagadnienia nr I, II, IV, IX i informacje końcowe,
- Zdzisław Janusz Sienkiewicz – zagadnienia nr III, VI, VII,
- Maria Konopka – zagadnienie nr VIII.

Niniejszą lustracją oraz lustracją działalności inwestycyjnej Spółdzielni przedstawioną w odrębnym protokole objęto również sprawy podniesione w pismach:

- 1) Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju Departamentu Budownictwa z dnia 30 października 2014 r. (znak: DM-IV-053-14-SP/2014, NK: 291606/14), oraz z dnia 20 marca 2015 roku (znak: DM-IV-053-14-SP/2014, NK: 76089/15,) a dotyczące kwestii związanych z:
 - a) zawartą ugodą między Spółdzielnią a p. [REDACTED] na spłatę wierzytelności z tytułu wpłat związanych z budową inwestycji przy ul. Grzybowskiej 6/10a,
 - b) wniesieniem przez Spółdzielnię do Spółki ŚSM – Administracja 1 aportem nieukończonych inwestycji przy ul. Grzybowskiej 6/10a,
 - c) sprzedażą przez Spółdzielnię nieukończonych inwestycji przy ul. Grzybowskiej 6/10a na rzecz N1 Sp. z o.o.,
 - d) nieukończeniem prac związanych z instalacją elektryczną w budynku przy ul. Grzybowskiej 9,
 - e) sprzedażą lokali na XVI piętrze w budynku przy ul. Grzybowskiej 9,

Jan Ochocka

- f) zbywaniem przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym (z odzysku),
 - g) dostawców mediów mimo opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali.
- 2) p. ██████████ członka Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (nr rejestru ██████████), a dotyczące rzetelności danych podanych przez Zarząd Spółdzielni w swym sprawozdaniu za rok 2013 w przedmiocie poniesionych nakładów inwestycyjnych na budowę garażu podziemnego przy Placu Mirowskim w Warszawie. Tematyka ta została przedstawiona w odrębnym protokole lustracji dotyczącym działalności inwestycyjnej za okres od 01 stycznia 2010 roku do 14 grudnia 2014 r.

Tematykę tę uwzględniono przy zagadnieniach, których powyższe kwestie dotyczyły.

5. Lustrację rozpoczęto 14 kwietnia 2015 r. od spotkania lustratorów z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu, podczas którego omówiono problematykę objętą niniejszą lustracją.
6. Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa dwukrotnie została postawiona w stan upadłości obejmującą likwidację majątku dłużnika tj.:
- postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Sądu Gospodarczego X Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 19 lutego 2014 r. sygn. akt: X GU 588/13 z wniosku Technobud sp. z o. o. w Warszawie. Na sędziego komisarza Sąd wyznaczył SSR Magdalenę Nałęcz, a na syndyka p. Krzysztofa Gołęba.. Wskutek wniesienia zażalenia na powyższe orzeczenie przez ówczesne władze Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy postanowieniem z dnia 08 maja 2014 r. sygn. akt: XXIII Gz 461/14 oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni, argumentując, iż „materiał dowodowy zgromadzony przy ponownym rozpoznaniu sprawy nie dawał podstaw do przyjęcia przez sąd upadłościowy założenia o posiadaniu przez Technobud przymiotu wierzyciela spółdzielni.”,
 - postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Sądu Gospodarczego X Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 20 kwietnia 2015 sygn. akt: X GUp 169/15 roku z wniosku p. ██████████ – pracownika Spółdzielni oraz p. ██████████ i p. ██████████ – byłych pracowników Spółdzielni. Na sędziego komisarza Sąd wyznaczył SSR Marcina Krawczyka, a na syndyka p. Wiesława Ostrowskiego. Powyższe postanowienie uprawomocniło się z dniem 26 czerwca 2015 r.

Ponadto w latach 2010 - 2014 toczyły się następujące sprawy o ogłoszenie upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- X GU 111/13 z wniosku ██████████. Wniosek oddalono w dniu 10 maja 2013 r.

- X GU 216/13 z wniosku Technobud. Wniosek oddalono w dniu 25 czerwca 2013 r.
- X GU 303/14 z wniosku [REDAKTOWANE], reprezentowanego przez adwokata [REDAKTOWANE], złożonego do sądu w dniu 03 czerwca 2014 r. W dniu 11 czerwca 2014 r. został ustanowiony dla Spółdzielni Tymczasowy Nadzorca Sądowy. W dniu 16 czerwca 2014 r. wnioskodawca wycofał wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni; postępowanie umorzono prawomocnym postanowieniem z dnia 03 lipca 2014 r.

7. Lustrację zakończono w dniu 30 września 2015 r.

8. W okresie objętym lustracją (2010 – 2014 do 14 grudnia) Zarząd Spółdzielni pełnił swe funkcje w następującym składzie:

- a) p. Ianusz Rubik – prezes Zarządu – wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIX Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 lipca 2001 r. – sygn. Akt WA XIX NS.REJ./KRS/3294/01/911 i wykreślony postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13 lutego 2012 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/4282/12/863 w związku ze śmiercią (30 grudnia 2011 r.);
- b) p. Jacek Skiba – członek Zarządu – wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIX Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 lipca 2001 r. – sygn. Akt WA XIX NS.REJ./KRS/3294/01/911 i wykreślony postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 maja 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/22516/14/401 w związku z odwołaniem z pełnienia funkcji,
- c) p. Władysław Świercz – członek Zarządu – wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIX Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 lipca 2001 r. – sygn. Akt WA XIX NS.REJ./KRS/3294/01/911 i wykreślony postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 17 maja 2012 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/16594/12/117 w związku z przejściem na emeryturę;
- d) p. Krystyna Rubik – prezes Zarządu – wpisana do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13 lutego 2012 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/4282/12/863 i wykreślona postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 grudnia 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/73218/14/6 w związku z odwołaniem z pełnienia funkcji,
- e) p. Agnieszka Chorzela – członek Zarządu – wpisana do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09 stycznia

2013 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/54518/12/360 i wykreślona postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 maja 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/22516/14/401 w związku z odwołaniem z pełnionej funkcji

- f) p. Mikołaj Charyło – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 maja 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/22516/14/401 863 i wykreślony postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 grudnia 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/73218/14/6 w związku z odwołaniem z pełnionej funkcji,

9. W okresie pomiędzy dniem 14 grudnia 2014 r. a dniem zakończenia lustracji, Zarząd Spółdzielni pełnił swe funkcje w następującym składzie:

- a) p. Małgorzata Boszko – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji prezesa Zarządu w dniu 14 grudnia 2014 r., wpisana do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 grudnia 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/73218/14/6. Od 15.04.2015 r. Prezes Zarządu – nadal;
- b) p. Marian Pyrkowski – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu w dniu 14 grudnia 2014 r., wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 grudnia 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/73218/14/6. Od 15.04.2015 r. – Członek Zarządu;
- c) p. Antoni Marcin Frontczak – członek Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu w dniu 19 lutego 2015 r. (wpis w dniu 19 marca 2015 r. – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/013842/15/130), wpisany do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23 grudnia 2014 roku – sygn. Akt WA XII NS.REJ./KRS/73218/14/6. Od 15.04.2015 r. – Członek Zarządu.

10. W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni wskazani w punkcie 9 lit. a, b, c niniejszego protokołu oraz p. [REDACTED] [REDACTED] – p.o. Głównego księgowego od dnia 2 lutego 2015 r. (zatrudniona w Spółdzielni od 20 stycznia 2015 r.), a także inni pracownicy Spółdzielni w miarę potrzeb.

11. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod poz. 4/2015 w dacie 03 września 2015 r.

ca

B

Jan Ochotz

12. Spółdzielnia, w okresie objętym lustracją, bieżąco wносиła składki należne Krajowej Radzie Spółdzielczej (Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym). Składka wnoszona była przez Spółdzielnię w kwocie 360 zł za każdy rok w terminach: za 2010 r. – 16 lutego, za 2011 r. – 01 lutego, za 2012 r. – 24 lutego, za 2013 r. – 03 czerwca, za 2014 r. – 15 października.
13. Ustalenia lustracji oparte zostały na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lustrującej dokumentów źródłowych oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i osobę p.o. Głównego Księgowego. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- analiza planów i sprawozdań z ich wykonania,
 - przygotowane przez Zarząd Spółdzielni i Główną księgową tabelaryczne dane z zakresu objętego lustracją,
 - statut i regulaminy oraz inne wewnętrzne przepisy regulujące pracę Spółdzielni,
 - protokoły z posiedzeń organów samorządowych Spółdzielni,
 - dokumenty i ewidencja księgowa Spółdzielni,
 - inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Należy tu zaznaczyć, że w większości dokumenty źródłowe dla potrzeb lustrujących stanowiły kserokopie, gdyż oryginały dokumentów zostały przekazane do Prokuratury Okręgowej w Warszawie Wydziału VI ds. Przeszłości Gospodarczej przy ul. Chocimskiej 28 w Warszawie oraz Komendy Rejonowej Policji Warszawa 1 Wydziału do walki z Przeszłością Gospodarczą przy ul. Zakroczymskiej 3 C w Warszawie w związku z prowadzonym śledztwem w sprawie sygn. akt VI Ds 259/14.

Wystąpiły też przypadki braku dokumentacji źródłowej w biurze Spółdzielni z zakresu objętego niniejszą lustracją, co zostało podkreślone przy zagadnieniach, których powyższe przypadki dotyczyły.

- 13 Stosownie do postanowień § 2 umowy z dnia 13 lutego 2015 r. o przeprowadzenie lustracji – nie obejmowała ona badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

B. Ustalenia lustracji

I. Badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych Jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

- I.1. Poprzednia lustracja pełna działalności Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie ul. Prosta 2/14 w dniach od 01 września

2010 r. do 15 kwietnia 2011 r. (z przerwami) i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2009 roku.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, podpisanego bez zastrzeżeń przez ówczesny Zarząd Spółdzielni w dniu 25 sierpnia 2011 r., Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym znak: L.dz. ZR/496/2011 z dnia 26 października 2011 roku.

W liście tym przedłożono 17 wniosków polustracyjnych mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie występujących uchybień.

Po otrzymaniu powyższego listu ówczesny Zarząd Spółdzielni, na podstawie § 26 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wystąpił pismem znak: NCO/4018/2011 z dnia 31 października 2011 r. do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie „o korektę lub uchylenie niektórych stwierdzeń zawartych w liście polustracyjnym oraz zmianę wniosków polustracyjnych”.

Zarząd Spółdzielni w powyższym piśmie zakwestionował m.in. stanowisko Związku zawarte w liście polustracyjnym w przedmiocie:

- a) utracenia przez Zebranie Przedstawicieli umocowania do funkcjonowania jako organ Spółdzielni z dniem 13 lutego 2008 r. Zdaniem Spółdzielni – skoro postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13 lutego 2008 r. (sygn. akt: WA.XII NS-Rej.KRS/035087/07/772) w sprawie rejestracji Statutu zostało zaskarżone w dniu 26 lutego 2008 r. przez członka Spółdzielni skargą na orzeczenie referendarza sądowego i trwało do 16 czerwca 2010 r. – to obradujące w latach 2008 – 2009 Zebrania Przedstawicieli istniały i były władne podejmować uchwały i dokonać wyboru nowego składu Rady Nadzorczej w dniu 25 czerwca 2009.,
- b) konieczności przeprowadzania w okresie objętym lustracją tj. w latach 2007 – 2009 obrad Zebrań Grup Członkowskich, podczas których istniał obowiązek przedstawienia wszystkich spraw będących przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, w tym wyboru członków Rady Nadzorczej., argumentując, iż przepis art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz.873) „stanowił bowiem wprost, iż w okresie trwania postępowania rejestrowego w mocy pozostają jedynie przepisy, dotyczące Zebrań Przedstawicieli”, co spowodowało, iż rola Zebrań Grup Członkowskich została zmarginalizowana (stąd miały one charakter stricte informacyjny) i dopuszczalnym było wprowadzenie do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zmiany obejmującej głosowanie nad wyborem nowego składu Rady Nadzorczej bez obowiązku prowadzenia konsultacji w Grupach Członkowskich.,
- c) ograniczenia roli Prezydium Rady Nadzorczej do organizacji pracy Rady, argumentując, iż z przepisu art. 46 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity: Dz. U. z dnia 04 grudnia 2013 r., poz. 1443 nie

wynika, aby prezydium rady nadzorczej „nie mogło posiadać żadnych kompetencji decyzyjnych”, tym bardziej, że „Statut ŚSM, zarejestrowany w KRS, przewiduje inne kompetencje dla Prezydium RN w okresach pomiędzy posiedzeniami RN...”,

W odpowiedzi na powyższe – podmiot przeprowadzający lustrację, pismem znak: L.dz. ZR/544/2011 z dnia 05 grudnia 2011 r. poinformował Spółdzielnię, że „po przeanalizowaniu treści wystąpienia i przywołanych argumentów, Zarząd Krajowego Związku (Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie – przyp. Lustratora) nie widzi podstaw do dokonania zmiany treści ani korekty oceny oraz wniosków polustracyjnych”.

Przedstawiając taką a nie inną ocenę Związek nie podzielił stanowiska Spółdzielni i wziął pod uwagę:

ad a) treść art. 694⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, że postanowienia rejestrowe, co do istoty sprawy są skuteczne i wykonalne z chwilą ich wydania (z wyjątkiem postanowień dotyczących wykreślenia podmiotu z Krajowego Rejestru Sądowego), a także postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 czerwca 2011 r., sygn. akt XXIII Ga 269/11, oddalające apelację Spółdzielni w sprawie zmiany wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 19 listopada 2010 r., sygn. akt Wa XII Ns. Rej KRS 33434/10/206 Sąd Okręgowy uznał, że była ona bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty – chybione.

Związek podkreślił, że zgodnie z art. 518¹ § 3a Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, iż w razie wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego zarządzające wpis – pozostaje ono w mocy do chwili rozpatrzenia skargi przez sąd rozpoznający skargę, jako sąd I instancji. Ponieważ skarga członka Spółdzielni na orzeczenie referendarza sądowego zarządzające wpis zmiany Statutu nie została uwzględniona - nie doszło do utraty mocy prawnej wydanego zarządzenia o wpisie do rejestru zmiany Statutu Spółdzielni. Spółdzielni, jako stronie postępowania przysługiwało prawo wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie prawomocności takiego orzeczenia, czego Spółdzielnia nie uczyniła,

ad b) utrwaloną linię orzecznictwa i piśmiennictwa, zgodnie z którą uchwały zebrania przedstawicieli niepoprzedzonego zebraniem grup członkowskich, na których istnieje obowiązek przedstawienia wszystkich spraw będących w proponowanym porządku obrad najwyższego organu spółdzielni – dotknięte są wadą nieważności. Związek nie przychylił się również do stanowiska Spółdzielni, sugerującego, iż rola zebrań grup członkowskich zapisem art. 9 ust 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw została zmarginalizowana do roli zebrań informacyjnych. Związek podkreślił ponadto, że w doktrynie prawa jak i orzecznictwie nie znajduje oparcia pogląd prezentowany przez

Spółdzielnię, że w okresie przejściowym nie było wymogu przeprowadzania Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli, co zdaniem Związku miało istotny wpływ na ważność uchwały o wyborze składu Rady Nadzorczej dokonanego w 2009 r.,

- ad c) niezgodne z podstawowymi zasadami interpretacji przepisów prawa stwierdzenie Spółdzielni, że Prezydium Rady Nadzorczej tj. ciało niebędące organem Spółdzielni mogą przysługiwać jakiejkolwiek funkcje o charakterze decyzyjnym skuteczne wobec członków jak i organów Spółdzielni, poza uprawnieniami decyzyjnymi wynikającymi z zadań związanych z organizacją pracy rady (art. 46 § 3 Prawa spółdzielczego). Związek podkreślił również, że „fakt zarejestrowania statutu zawierającego normy niezgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie powoduje, iż takie unormowania stają się ważne i mogą być stosowane”.

W wyniku lustracji stwierdzono, że Rada Nadzorcza przedstawiła wyniki lustracji działalności Spółdzielni za lata 2007 – 2009 Walnemu Zgromadzeniu podzielonemu na części i obradującemu w dniach od 21 do 30 czerwca 2012 roku. Jednakże na podstawie protokołów obrad poszczególnych części tego Walnego Zgromadzenia ustalono, że Rada Nadzorcza, nie uwzględniając oceny podmiotu lustrującego i pomijając niektóre wnioski (nr 1 i 4) zawarte w liście polustracyjnym Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu własną ocenę wniosków, zaopatrując je w informację w zakresie ich realizacji.

Tak zmodyfikowane wnioski Walne Zgromadzenie, zgodnie z dyspozycją art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze, przyjęło do realizacji uchwałą nr 5/2012 w sprawie przyjęcia oceny polustracyjnej z lustracji Spółdzielni oraz informacji w zakresie realizacji wniosków polustracyjnych.

Wnioski przedstawione Spółdzielni w wyniku poprzedniej lustracji pełnej wraz z oceną ich realizacji kształtują się następująco:

1. **W jak najszybszym terminie podjąć działania prawem przewidziane w celu zwołania Walnego Zgromadzenia dla dokonania wyboru członków Rady Nadzorczej oraz podjęcie działań mających na celu usankcjonowanie czynności prawnych podejmowanych od 2009 r. przez funkcjonującą quasi Radę Nadzorczą.** Wniosek ten podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2012 roku obradującego częściach nie został przedłożony Zgromadzonemu. Co prawda, kadencja Rady Nadzorczej wybranej w 2009 upłynęła – jednakże wniosek w przedmiocie podjęcia działań mających na celu usankcjonowanie czynności prawnych podejmowanych od 2009 r. przez funkcjonującą wówczas Radę Nadzorczą pozostaje nadal aktualny.
2. **Usunąć nieścisłości zapisów obecnego Statutu w odniesieniu do obowiązującego prawa oraz uwzględnić regulacje proponowane w protokole ze względu na nowe uwarunkowania ustawowe działania**

- Spółdzielni – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
3. Dostosować unormowania regulaminów wyszczególnionych protokole polustracyjnym oraz na wstępie niniejszego listu do obowiązującego Statutu oraz pozostałych unormowań ustawowych. Uchwalić brakujące regulaminy, których obowiązek posiadania wynika z zapisów Statutu – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 4. Przestrzegać postanowień określonych w art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania się lustracji corocznie w okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz obowiązku przekazywania corocznie informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu – wniosek omówiony w odrębnym protokole lustracji inwestycyjnej.
 5. Ograniczyć rolę Prezydium Rady Nadzorczej do organizowania pracy Rady, zgodnie z unormowaniami ustawy Prawo spółdzielcze pozostawiając sprawy decyzyjne w zakresie podejmowania uchwał związanych z wynagrodzeniem i premiami Zarządu do kompetencji Rady Nadzorczej – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 6. Określić wewnętrzne zasady dotyczące postępowania w sprawach skarg i wniosków oraz terminów udzielania odpowiedzi na korespondencję kierowaną do organów Spółdzielni – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 7. Ustalić odpłatność za sporządzanie kopii i odpisu dokumentów w wysokości wynikającej z uzasadnionych kosztów określonych stosowną kalkulacją – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten realizowany jest bieżąco,
 8. Zaprowadzić rejestr członków oczekujących zgodnie z dyspozycją określoną w Statucie Spółdzielni – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 9. Stosować postanowienia określone w Statucie w zakresie uzupełnienia wkładów mieszkaniowych przy ponownym przyjęciu w poczet członków i ponownym ustaleniu prawa do tego samego lokalu - w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 10. Zlecając rzeczoznawcom majątkowym wycenę wartości wkładów mieszkaniowych podlegających dziedziczeniu po zgonie członków należy ustalać ich wartość na dzień zgonu członka - w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.
 11. Rozdzielić czynności prawne i przypisać kompetencji odpowiednich organów Spółdzielni w zakresie ponownego przyjmowania w poczet członków osób wcześniej wykluczonych i uchylania uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu po ustaniu przyczyny tego wykluczenia – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.

12. **Plany finansowo-gospodarcze dla poszczególnych Osiedli sporządzając zgodnie z dyspozycją określoną w art. 4 ust. 1 uosm oraz przedkładać do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, której kompetencje w tym zakresie przypisuje Statut – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.**
 13. **Ustalając stawkę opłaty na eksploatację dźwigów w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, stosować postanowienia określone w art. 4 ust. 2 i ust. 4 uosm oraz w Statucie Spółdzielni, w myśl których właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych proporcjonalnie do wysokości posiadanego udziału w tej nieruchomości – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.**
 14. **Przestrzegać postanowień art. 18 ust. 4 uosm w zakresie obowiązku rozliczania kosztów budowy w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania – wniosek omówiony w odrębnym protokole lustracji inwestycyjnej.**
 15. **Określić zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego centralnego unikając nadmiernego gromadzenia na tym funduszu środków bez ich wykorzystania - w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.**
 16. **Przy uchwalaniu planów robót remontowych Osiedla mieć na uwadze realne możliwości finansowe na pokrycie przewidywanych robót, co pozwoli na efektywne gospodarowanie środkami obrotowymi – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.**
 17. **Dokonując rozliczenia kosztów zarządu na poszczególne rodzaje działalności należy stosować zasady określone w przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni zasadach polityki rachunkowości i ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, co pozwoli na uniknięcie nadmiernego i nieuzasadnionego obciążania tymi kosztami członków finansujących inwestycje, a także umożliwi prawidłowe ich rozliczenie w ramach eksploatacji zasobów – w świetle ustaleń niniejszej lustracji wniosek ten pozostaje nadal aktualny.**
- I. 2 W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzone zostały kontrole zewnętrzne przez:
1. **Powszechną kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 15 w Warszawie – Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych. Kontrole przeprowadzone zostały w niżej podanych terminach w zakresie analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego wspomaganego dopłatą ze środków budżetu Państwa. Ponadto sprawdzono każdorazowo wykonanie uprzednio wydanych zaleceń pokontrolnych. Rekomendacje pokontrolne dotyczyły doprowadzenia do zgodności zapisów księgowych w zweryfikowanej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej z zapisami**

księgowymi w syntetyce Banku oraz korekt wniosków o umorzenie zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w odniesieniu do lokali przy ul. Ptasiej w Warszawie.

- 1.1. w dniu 03 listopada 2010 r. kontrola obejmowała okres od II do III kwartału 2010 r. Wydano rekomendacje pokontrolne z terminem ich wykonania do 31 marca 2011 r. (Raport Nr 75/2010 r.),
- 1.2. w dniu 13 kwietnia 2011 r. – kontrola obejmowała okres od IV kwartału 2010 roku do I kwartału 2011 r. Zalecenia pokontrolne z uprzedniej kontroli wykonano częściowo, więc wydane zostały ponowne zalecenia z terminem ich wykonania do 30 listopada 2011 r. (Raport Nr 37/2011 r.),
- 1.3. w dniu 28 marca 2012 r. – kontrola obejmowała okres od II do IV kwartału 2011 r. Z Raportu nr 20/2012 wynika, że zalecenia z poprzedniej kontroli nie w pełni zrealizowano, więc określony został dalszy termin ich wykonania do dnia 31 sierpnia 2012 r.,
- 1.4. w dniu 21 lutego 2013 r. i w dniu 04 marca 2013 r. – kontrolą objęto okres od I do IV kwartału 2012 r. Termin wykonania zaleceń jak wynika z Raportu Nr 19/2013 ustalono do dnia 30 maja 2013 r.,
- 1.5. w dniu 27 lutego 2014 r. kontrolą objęto okres od I do IV kwartału 2013 r. Z raportu Nr 03/2014 wynika, że zalecenia nie zostały w pełni zrealizowane, więc ostateczny termin ich wykonania ustalono do dnia 30 marca 2014 r.,
- 1.6. w dniu 09 kwietnia 2014 r. kontrolą objęto okres od IV kwartału 2013 r. do I kwartału 2014 r. i wydano ponowne zalecenia z terminem ich wykonania do 30 czerwca 2014 r. (Raport Nr 15/2014),
- 1.7. w dniu 15 października 2014 r. w wyniku kontroli stwierdzono, że rekomendacje pokontrolne wydane w dniu 09 kwietnia 2014 r. zostały wykonane, a Raport nr 69/2014 r. w zakresie badanych zagadnień za okres od 01 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. nie zawierał uwag..

2. W dniach od 09 października 2012 r. do 28 marca 2013 r. (z przerwami) przeprowadzona została kontrola przez inspektora Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Wydziału Kontroli Płatników Składek w Warszawie. Kontrolą objęto okres: wrzesień 2009 r. – lipiec 2012 r.

Zakres kontroli obejmował:

- prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
- ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
- prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
- wystawianie zaświadczeń lub zgłoszenie danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

Z ustaleń kontroli wynika, że Spółdzielnia zaniżyła wartość składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych o niewielką kwotę tj. 20,25 zł. oraz nie zgłosiła członków Rady Nadzorczej na dokumencie zgłoszeniowym ZUS ZZA do obowiązkowego ubezpieczenia zdrowotnego z tyt. pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej. Ponadto Spółdzielnia w okresie październik 2007 r. – lipiec 2012 r. nie składała raportów imiennych ZUS RZA za członków Rady Nadzorczej.

3. W dniu 11 kwietnia 2013 r. została przeprowadzona kontrola w Zakładowej Przychodni Zdrowia przy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie Al. 3 Maja 12 przez Mazowiecki Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy w Płocku Oddział w Warszawie.

Zakres kontroli obejmował:

- sprawdzenie zbiorczej dokumentacji służby medycyny pracy,
- ocenę trybu, zakresu i częstotliwości oraz dokumentowania przeprowadzanych badań profilaktycznych.

Wynikiem kontroli były 3 wnioski i 3 zalecenia zawarte w protokole, które zostały omówione z lekarzem.

II Organizacja Spółdzielni.

II.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

II.1.1. W okresie objętym niniejszą lustracją tj. w latach 2010 – 2014 w Spółdzielni obowiązywał Statut, którego zmiana uchwalona została przez ówczesne Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 listopada 2007 roku. Zmiana wprowadzona uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13 lutego 2008 roku – sygn. akt WA.XII NS – REJ. KRS/035087/07/772.

Powyższe postanowienie Sądu zostało zaskarżone przez członka Spółdzielni skargą na orzeczenie referendarza sądowego. Ostatecznie zażalenie członka Spółdzielni w tej sprawie Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy postanowieniem z dnia 16 czerwca 2010 r. odrzucił.

Wpis dotyczący zmiany Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie stał się prawomocny z dniem 26 lutego 2008 r., co stwierdzono na podstawie kopii pisma Sądu Rejonowego dla m. St. Warszawy, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego stanowiącego odpowiedź na zapytanie Sądu Okręgowego w Warszawie I Wydziału Cywilnego (do sprawy sygn. IC 774/09), a dotyczącego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdzającego, że „wpis dotyczący zmiany statutu z dn. 13.02.2008 jest prawomocny z dniem 26.02.2008 r”.

Ustalono, że poprzednia lustracja dokonała szczegółowej analizy zapisów

statutowych pod kątem ich zgodności z obowiązującymi przepisami Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co zostało odzwierciedlone w protokole, w którym zwrócono uwagę na szereg niedoskonałości tych zapisów, a także na zasadność unormowania w statucie niektórych kwestii (np. sposobu rozliczania z tytułu wkładów wymaganych dla ustanowienia tytułu prawnego do lokali „z odzysku”).

Jednakże niniejsza lustracja wykazała, że od czasu poprzedniej lustracji zmian w Statucie nie było. Powyższe wskazuje na to, że aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Statut nie uwzględnia zmian dokonanych w ustawach: Prawo spółdzielcze oraz o spółdzielniach mieszkaniowych po 2007 r., a także, że Spółdzielnia nie skorzystała z ustaleń poprzedniej lustracji w przedmiocie usunięcia niedoskonałości zapisów zawartych w Statucie.

II.1.2. Statut określa wymogi dotyczące posiadania przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, których celem jest zapewnienie możliwości kompletnego uregulowania spraw związanych z działalnością Spółdzielni, w tym w szczególności: określenia zasad postępowania organów samorządowych, a także zasad gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

Obowiązujący w okresie objętym lustracją Statut rozgraniczał kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do uchwalenia norm wewnętrznych.

II.1.3. Statut wymaga, aby Spółdzielnia posiadała następujące normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym:

1. Regulamin Zebrań Członkowskich (§ 72 ust. 2, pkt. 7 – stanowiący, że przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni może organizować dla członków spotkania informacyjne na temat bieżącej działalności Spółdzielni. Spotkania te odbywają się na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.),
2. Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia (§ 75 ust.3),
3. Regulamin Rady Nadzorczej (§ 85),
4. Regulamin Zarządu (§ 89 ust. 3),
5. Regulamin Rady Osiedla i Rady Budynków (§ 93 ust. 4 – o ile Rada Nadzorcza powoła Radę Osiedla, jako przedstawiciela samorządu członków zamieszkałych na określonym terenie wyodrębnionym organizacyjnie i gospodarczo),
6. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami: własnymi, celowymi oraz dla pracowników (§ 101 ust. 3).

Ustalono, że z norm wewnętrznych określonych wymogami Statutu Spółdzielnia posiada następujące Regulaminy:

1. Regulamin Zebrań Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2011 z dnia 19 maja 2011 r.,
2. Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony uchwałą nr 1/2011 przez Walne

- Zgromadzenie obradujące w częściach w dniach od 22 do 30 czerwca 2011 r. Od dnia 14 grudnia 2014 r. w Spółdzielni obowiązuje Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony uchwałą nr 1/2014 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 14 grudnia 2014 r.,
3. Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 6/84 z dnia 17 maja 1984 r., a następnie nowelizowany przez Zebranie Przedstawicieli uchwałami: nr 5/91 z dnia 26 stycznia 1991 r., nr 2/96 z dnia 26 czerwca 1996 r. oraz nr 5/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r.,
 4. Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/84 z dnia 21 lutego 1984 r., a następnie znowelizowany uchwałą nr 3/98 z dnia 16 kwietnia 1998 r.
 5. Regulamin Rad Osiedli uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/2010 z dnia 21 października 2010 r., a następnie nowelizowany uchwałą nr 2/2013 z dnia 24 maja 2013 r.
 6. Z Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami: własnymi, celowymi oraz dla pracowników – Spółdzielnia posiada Regulamin Funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/97 z dnia 08 października 1997 roku, a także Regulamin w sprawie kierunków prowadzenia działalności socjalnej i zasad gospodarowania Funduszem świadczeń socjalnych uchwalony przez Zarząd uchwałą nr Z/10/2006 z dnia 14 grudnia 2006 r.

Ponadto oprócz norm wewnętrznych określonych wymogami Statutu Spółdzielni posiada:

7. Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r.,
8. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnej ciepłej wody do mieszkań, lokali użytkowych i garaży będących w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r.,
9. Regulamin używania lokali i przeprowadzania prac remontowych przez właścicieli lokali w budynku Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Fabrycznej 16/22 uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2011 z dnia 19 maja 2011 r.,
10. Regulamin korzystania z parkingu przy posesji Fabryczna 16/22 uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2006 z dnia 06 grudnia 2006 r.,
11. Regulamin używania lokali oraz porządku domowego w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2012 z dnia 06 marca 2012 r.,
12. Regulamin użytkowania społecznych parkingów na terenach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/2012 z dnia 06 marca 2012 r.,

13. Regulamin porządku domowego obowiązujący mieszkańców Osiedla „Ptasia – Zimna” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2012 z dnia 22 listopada 2012 r.,
 14. Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/2006 z dnia 06 grudnia 2006 r.,
 15. Zasady postępowania przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową wobec osób, które utraciły członkostwo i prawo do lokalu, a następnie spłaciły zadłużenie i ubiegają się o ponowne przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2012 z dnia 06 marca 2006 r.,
 16. Regulamin ochrony danych osobowych i informacji w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2011 z dnia 19 maja 2011 r.,
 17. Regulamin rozliczania kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w inwestycjach realizowanych przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2004 z dnia 01 czerwca 2004 r. znowelizowany uchwałą nr 14/2006 Rady Nadzorczej z dnia 06 grudnia 2006 r.,
 18. Zasady udostępniania dokumentów członkom Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalone przez Zarząd uchwałą nr Z/1/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r.,
 19. Zasady polityki rachunkowości uchwalone przez Zarząd uchwałą nr Z/6/ 2009 z dnia 29 grudnia 2009 r.,
 20. Regulamin pracy pracowników Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Zarząd uchwałą nr Z/4/2005 z dnia 14 grudnia 2005 r.,
 21. Regulamin wynagradzania pracowników Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Zarząd uchwałą nr Z/5/2005 z dnia 14 grudnia 2005 r.,
- II.1.4. Kontrola wyżej wymienionych uregulowań wewnętrznych wykazała, iż: zostały one uchwalone przez organy uprawnione, co ustalono wyłącznie na podstawie protokołów organów samorządowych Spółdzielni za badany okres oraz w oparciu o ustalenia poprzedniej lustracji, bowiem przedłożone lustrującej teksty poszczególnych regulaminów i zasad (często w wielu egzemplarzach) nie zawierają adnotacji o ich przyporządkowaniu do stosownych uchwał oraz nie są podpisane przez osoby uprawnione (np. przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza). Nie jest, zatem, możliwe ustalenie, które uregulowania wewnętrzne są aktualne.
- Nie mniej jednak należy tu podkreślić, że ocena merytoryczna norm wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych do 31 grudnia 2009 r. została przedstawiona w protokole poprzedniej lustracji oraz w wydanym na jego podstawie liście polustracyjnym. Natomiast do uregulowań wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych po 31 grudnia 2009 r. lustrująca nie odniosła się pod względem merytorycznym, z uwagi na wyżej

opisane okoliczności.

II.2 Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni.

II.2.1. Zgodnie z § 69 Statutu, którego zmianę zarejestrowano w 2008 r., w Spółdzielni funkcjonują następujące organy:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

II.2.2. Walne Zgromadzenie

W okresie objętym lustracją najwyższy organ Spółdzielni działał na podstawie przepisów §§ 70 - 79 obowiązującego Statutu, którego zmiana uchwalona została przez ówczesne Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 listopada 2007 roku. Zmiana Statutu, o czym była już mowa w punkcie II.1.1. niniejszego protokołu, wprowadzona uchwałą nr 1/2007 Zebrania Przedstawicieli została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13 lutego 2008 roku – sygn. akt WA.XII NS – REJ. KRS/035087/07/772. Postępowanie odwoławcze w sprawie rejestracji Statutu trwało do 16 czerwca 2010 r., kiedy to ostatecznie zażalenie członka Spółdzielni w tej sprawie Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy odrzucił.

Statut dopuszcza podział Walnego Zgromadzenia na części, o ile liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób. W takim przypadku ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia należy do Rady Nadzorczej (§ 70 ust. 3 Statutu).

W okresie objętym lustracją liczba członków przekraczała liczbę 500.

Rok 2010

Opierając się na opiniach prawnych na temat skuteczności zmian dokonanych w Statucie oraz jego rejestracji Zarząd Spółdzielni uchwałą nr Z/6/2010 z dnia 09 czerwca 2010 r. zwołał na dzień 30 czerwca 2010 r. doroczne Zebranie Przedstawicieli.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- ❖ Zebranie Przedstawicieli odbyło się pod rządami Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 czerwca 2006 r. i zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 05 września 2006 r. (sygn. akt Wa XII NS Rej KRS 23770/06/199) oraz Regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli uchwalonego przez ten organ uchwałą nr 1/96 z dnia 26 czerwca 1996 r.

❖ w Zebraniu Przedstawicieli uczestniczyło 24 Przedstawicieli (na 29 uprawnionych), co stwierdzono na podstawie listy obecności Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30 czerwca 2010 r.. Jednakże na liście tej znalazły się nazwiska osób, które nie spełniały wymogów statutowych dotyczących członkostwa w Spółdzielni tj.:

1. p. ██████ (poz. 17)., która wniosła opłaty statutowe, lecz nie została przyjęta przez Zarząd w poczet członków i nie została wpisana do rejestru członków, w Spółdzielni brak jest również deklaracji członkowskiej zainteresowanej – stan ten utrzymał się do zakończenia niniejszej lustracji,
2. p. ██████. (poz. 19), który na dzień obrad Zebrania Przedstawicieli nie był członkiem Spółdzielni – został przyjęty w poczet członków 04 czerwca 2012 roku, nie wniósł opłat statutowych, brak jest również w Spółdzielni deklaracji członkowskiej zainteresowanego – stan ten utrzymał się do zakończenia niniejszej lustracji,
3. p. ██████. (poz. 24), który na dzień obrad Zebrania Przedstawicieli nie był członkiem Spółdzielni, ani też nie stał się członkiem Spółdzielni do czasu zakończenia niniejszej lustracji,

Należy tu podkreślić, że uczestnictwo w Zebraniu Przedstawicieli osób niebędących członkami Spółdzielni mogło mieć miejsce wyłącznie na zasadach określonych w § 71 ust. 2 poprzednio obowiązującego Statutu, który dopuszczał obecność podczas obrad innych osób zaproszonych w charakterze gości, bez czynnego i biernego prawa w nim udziału. Tymczasem podczas obrad Zebrania Przedstawicieli – z wymienionych wyżej osób: p. ██████. została wybrana do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, a p. ██████. do Komisji Wnioskowej,

❖ proponowany porządek obrad Zebrania Przedstawicieli przewidywał: otwarcie Zebrania i wybór Prezydium Zebrania, przyjęcie porządku obrad, wybór Komisji: Wnioskowej i Mandatowo – Skrutacyjnej, przyjęcie protokołu Zebrania Przedstawicieli z 25 czerwca 2009 r., przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2009 r. i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2009 r., dyskusję nad sprawozdaniami, podjęcie uchwał w sprawach: sprawozdania finansowego za 2009 r., sprawozdania Zarządu oraz Rady Nadzorczej za 2009 roku, udzielenie absolutorium dla członków Zarządu, przyjęcie wniosków Zebrania Przedstawicieli oraz zamknięcie obrad,

❖ Zebranie Przedstawicieli zrealizowało przyjęty porządek obrad w całości, podejmując uchwały:

- nr 1/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2009 r.,
- nr 2/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2009 r.,
- nr 3/2010 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2009 r.,
- nr 4/2010 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej

Powyższe uchwały Zebrania Przedstawicieli zostały zaskarżone do Sądu Okręgowego w Warszawie przez p. ██████. – członka Spółdzielni pozwem o ustalenie ich nieistnienia ewentualnie uznania ich za nieważne.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2011 r. (sygn. akt IC 923/10) uznał je za nieistniejące. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy podkreślił, że „w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał obowiązywał zmieniony Statut, zgodnie z którym (§ 69) organami pozwanej Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd, zaś sprawy które były przedmiotem zaskarżonych uchwał należały do kompetencji Walnego Zgromadzenia (§ 72 Statutu). Uchwały, które zostały podjęte przez organ, który w świetle prawa uznać należało za nieistniejący, są dotknięte najcięższą wadą, w związku z tym nie ma żadnych racjonalnych przesłanek ku temu aby nadal pozostawały w obrocie prawnym. W związku z powyższym wymienione w pozwie uchwały uznać należało za nieistniejące mimo, że ich przedmiotem były ważne dla funkcjonowania całej Spółdzielni i wszystkich członków kwestie”. (Wyrok w sprawie wraz z uzasadnieniem przedłożyła, za pośrednictwem aktualnego Zarządu Spółdzielni, powódka p. ██████████ – członek Spółdzielni).

Od tego wyroku Spółdzielnia, jako strona pozwana, wniosła apelację.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 07 marca 2012 r. (sygn. akt I ACa 1115/11) oddalił apelację. (Wyrok w sprawie bez uzasadnienia przedłożyła, za pośrednictwem aktualnego Zarządu Spółdzielni, powódka p. ██████████ – członek Spółdzielni).

Od tego wyroku pozwana Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła skargę kasacyjną. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 10 stycznia 2013 r. (sygn. akt I CSK 364/12) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. (Postanowienie w sprawie, bez uzasadnienia, przedłożyła, za pośrednictwem aktualnego Zarządu Spółdzielni, powódka p. ██████████ – członek Spółdzielni).

- Zebranie Przedstawicieli zostało poprzedzone Zebraniem Grup Członkowskich tj. Zebraniem Członków zamieszkałych w budynkach/osiedlach Spółdzielni. Zebrania te zostały zwołane na podstawie uchwały nr Z/4/2010, w której Zarząd określił:
 - a) terminy odbycia zebrań w poszczególnych budynkach lub osiedlach (od 25 maja do 09 czerwca),
 - b) porządek obrad poszczególnych zebrań obejmujący m.in.: wybór Prezydium tj. przewodniczącego, sekretarza i asesora, wybór Komisji Skrutacyjnej, przedstawienie sprawozdania Administracji Osiedla z wykonania zadań wraz z informacją o zadłużeniach czynszowych, podjęcie uchwały o funkcjonowaniu Rady Osiedla lub Rady Budynku w strukturze Osiedla, wybór Przedstawicieli do Rady Osiedla lub Rady Budynku oraz „Przedstawicieli na Walne Zebranie Przedstawicieli” (brak takiego organu Spółdzielni w Statucie poprzednio i aktualnie obowiązującym) oraz dodatkowo dla członków oczekujących, członków – osób prawnych oraz członków, których domy jednorodzinne nie zostały wyodrębnione na własność – informację o działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

Jak wynika z treści protokołów i porównania przedstawionych powyżej

B

Delia

porządków obrad Zebrania Przedstawicieli i Zebrań Grup Członkowskich – podczas obrad grup członkowskich nie zostały rozpatrzone sprawy będące przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, choć takie uprawnienie, w myśl art. 59 Prawa spółdzielczego przysługuje zebraniom grup członkowskich.

- Ponadto z dokumentacji Zebrań Grup Członkowskich wynika, że:
 1. odbyły się one przy niskiej bądź bardzo niskiej frekwencji (od dwóch do 9 członków Spółdzielni) z wyjątkiem: Grupy członkowskiej Ptasia 2, 4, 6 oraz Zimna 2 z udziałem 21 członków, Grzybowska 6/10 z udziałem 41 członków,
 2. z uwagi na niską frekwencję w większości grup:
 - nie dokonano wyboru Prezydium (np. zebranie w dniu 08 czerwca 2010 roku obejmującym obszar ul. Leszczyny 4, 8, 8a, 10; a także zebranie w dniu 09 czerwca 2010 r. ul. Jaśminowa 2),
 - nie dokonano wyboru Prezydium w pełnym składzie (np. zebranie w dniu 09 czerwca 2010 r. ul. Ptasia 2, 4, 6 i Zimna 2 mimo uczestnictwa w nim 21 członków),
 - nie dokonano wyboru niezbędnych Komisji np. podczas zebrania w dniu 09 czerwca 2010 obejmującego ul. Jaśminową 2, gdzie nie powołano Komisji Skrutacyjnej, a zebrani opowiedzieli się za pozostawieniem Rady Budynku w niezmienionym składzie, na zebraniu w dniu 08 czerwca 2010 r. grupy członkowskiej w Osiedlu „Pod Skocznia”,
 - dokonano wyborów do Rady Osiedla w głosowaniu jawnym w Osiedlu „Pod Skocznia” co sprzeczne było z postanowieniami § 6 ust. 1 Regulaminu Rady Budynków zatwierdzonym uchwałą nr 2/2004 Rady Nadzorczej z dnia 20 kwietnia 2004 r. Również w głosowaniu jawnym dokonano wyboru członków Rady Budynku na zebraniu w dniu 25 maja 2010 r. obejmującym budynek przy ul. Fabrycznej 16/22.

Rok 2011

Stosownie do postanowień § 70 ust. 1 obowiązującego Statutu (uchwalonego w 2007 r.) w roku 2011 w Spółdzielni odbyło Walne Zgromadzenie mające charakter dorocznego Zgromadzenia. Zostało one podzielone na części, z uwagi na to, że liczba członków Spółdzielni przekraczała 500, o czym stanowi § 70 ust. 2 Statutu. Zgodnie z § 70 ust. 3 Statutu Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/2011 z dnia 19 maja 2011 r. ustaliła zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości oraz członków współmałżonków i członków oczekujących.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- podział Walnego Zgromadzenia na części według kryterium zamieszkania członków ustalony przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 1/2011 z dnia 19 maja

2011 r. różnił się od podziału wynikającego z zawiadomień wystosowanych do członków, a zawierających informację o czasie, miejscu i porządku obrad danej części. Ustalono, że Rada Nadzorcza w swej uchwale pominęła członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. Grzybowskiej 3, członków zamieszkałych w segmentach jednorodzinnych przy ul. Baczyńskiego 8a, b, c, d, e, f, g, h, j, k w Łomiankach, oraz zamieszkałych w domach jednorodzinnych w Piasecznie-Iwicznej. Zarząd dokonując swoistej korekty uchwały Rady zwołał dodatkową część XI A Walnego Zgromadzenia uwzględniając pominiętych członków, za wyjątkiem mieszkańców domów jednorodzinnych w Piasecznie-Iwicznej, którzy nie zostali powiadomieni o terminie Walnego Zgromadzenia. Ponadto Zarząd zawiadamiając członków odmiennie uwzględnił kryterium ich zamieszkania niż to wynikało z uchwały Rady, czego przykładem jest omówiona wyżej część XI A, do której zostali przypisani również członkowie zamieszkali przy ul. Grzybowskiej 12/14, mimo iż Rada dla tego budynku przewidziała odrębną część Walnego Zgromadzenia, a także utworzył jedną wspólną część dla członków zamieszkałych przy ul. Radnej 12 oraz przy ul. Tamka 6/8, mimo iż Rada dla tych budynków przewidziała odrębne części Walnego Zgromadzenia, dokonał podziału na dwie części członków zamieszkałych w Osiedlu „Ptasia – Zimna” tj. oddzielnie ul. Ptasia 6 jako część XI oraz ul. Ptasia 2, 4, 4A i Zimna 2 jako część IX, choć uchwała Rady przewidziała dla tego Osiedla jedną wspólną część Walnego Zgromadzenia.,,

- sposób zawiadomienia o zwołaniu obrad najwyższego organu Spółdzielni, co do formy i terminów spełniał wymogi § 74 Statutu i odpowiadał wymogom art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Określony w Statucie tryb dostarczania zawiadomień przewiduje ich umieszczanie w biurze Zarządu, domach Spółdzielni (na klatkach i tablicach ogłoszeń) oraz w miejscowej prasie (§ 74 ust. 3). Ustalono, że zawiadomienia o terminie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przekazane, do wywieszenia w budynkach, Administracjom Osiedli za pokwitowaniem, a terminarz obrad ogłoszono także w dzienniku „Rzeczpospolita”; nie powiadomiono mieszkańców domów jednorodzinnych w Piasecznie-Iwicznej,
- Zarząd Spółdzielni nie uwzględnił złożonego przez 11 członków Spółdzielni z Osiedla „Ptasia – Zimna” żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w zakresie przedstawienia wyników lustracji za okres od 01 stycznia 2007 do 31 grudnia 2009 r. oraz dokonanie zmian w Statucie. Powyższe Zarząd uzasadnił tym, że:
 1. żądanie członków zostało złożone do Spółdzielni 07 czerwca 2011 r. tj. poza terminem określonym w art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (do 15 dni przed dniem obrad pierwszej części walnego zgromadzenia), który upłynął 21 czerwca 2011 r., a pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbyła się 22 czerwca 2011 r.,
 2. protokół lustracji nie został jeszcze przez Spółdzielnię przyjęty, a zmiana Statutu jest bezprzedmiotowa z uwagi na trwającą pracę nad nową ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. O ile istotnie protokół lustracji został

podpisany 25 sierpnia 2011 r. i wyniki lustracji nie mogły tym samym zostać przedstawione podczas obradującego w czerwcu 2011 Walnego Zgromadzenia – to odrzucenie żądania w sprawie zmian w Statucie nie znajduje merytorycznego uzasadnienia.,

- Walne Zgromadzenie obradowało w częściach w terminie od 22 do 30 czerwca 2011 r., przy czym należy tu podkreślić niską lub bardzo niską frekwencję członków na poszczególnych jego częściach, co spowodowało, iż w większości części nie dokonano wyboru składu Prezydium w komplecie tj. przewodniczącego, sekretarza i co najmniej dwóch asesorów, o czym stanowi § 75 ust. 2 Statutu,
- ❖ w części XII Walnego Zgromadzenia skupiającej członków oczekujących uczestniczyć i głosowały nad uchwałami osoby, które nie spełniały wymogów statutowych dotyczących członkostwa w Spółdzielni tj.: p. ██████████, która została Sekretarzem tej części Walnego Zgromadzenia, p. ██████████ ██████████, który został Przewodniczącym tej części Walnego Zgromadzenia, p. ██████████, p. ██████████ oraz p. ██████████, co stwierdzono na podstawie protokołu obrad tej części Walnego Zgromadzenia, listy obecności porównanej z rejestrem członków oraz wyników zbiorczych przeprowadzonego głosowania nad poszczególnymi uchwałami przedłożonymi w protokole Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM z dnia 06 lipca 2011 r.

W trakcie lustracji badano również prawidłowość przeprowadzenia i udokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia w kontekście przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Stwierdzono:

- zgodność przyjętego na Walnym Zgromadzeniu porządku obrad z podanym w zawiadomieniach przekazanych członkom oraz kompletność materiałów (w kontekście proponowanego porządku obrad) wyłożonych do wglądu członkom,
- prawomocność Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków (§ 76 ust. 3 Statutu),
- prawidłowość głosowań jawnych (tajnych nie było),
- zgodność treści podjętych uchwał z przyjętym porządkiem obrad, który zrealizowany został w całości, z wyjątkiem części XI obejmującej członków zamieszkałych przy ul. Ptasiej 6,
- brak podejmowania uchwał w sprawach nieobjętych przyjętym przez Walne Zgromadzenie porządkiem obrad,
- podjęcie uchwały w sprawie nienależącej do kompetencji Walnego Zgromadzenia wskazanych w art. 38 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego oraz w Statucie Spółdzielni tj. uchwały nr 6/2011 w sprawie potwierdzenia legalności istnienia i prawomocności działań Organów Spółdzielni, o czym szerzej w punkcie II.2.3. (Rada Nadzorcza) niniejszego protokołu.,
- terminowe odbycie obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM tj. w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, o czym

- stanowi § 77 ust. 1 Statutu – Kolegium odbyło się dnia 06 lipca 2011 r.,
- uchybienia w dokumentacji większości części Walnego Zgromadzenia polegające na braku podpisów przez Przewodniczącego i Sekretarza pod protokołami przebiegu obrad,

Uchwały Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach od 22 do 30 czerwca 2011 roku zostały zaskarżone do Sądu Okręgowego w Warszawie przez p. [REDAKCYJNIE] – członka Spółdzielni pozwem o ustalenie ich nieistnienia ewentualnie uznania ich za nieważne. Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział II Cywilny wyrokiem z dnia 23 maja 2012 r. (sygn. akt II C 610/11) uznał za nieistniejące uchwały Walnego Zgromadzenia nr:

- a) 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2010 r.,
- b) 4/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2010 r.,
- c) 5/2011 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz
- d) 6/2011 w sprawie potwierdzenia legalności istnienia i prawomocności działań Organów Spółdzielni

oddalając jednocześnie powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia ewentualnie uznania za nieważne uchwał nr:

- e) 1/2011 w sprawie przyjęcia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz
- f) 3/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r.

Sąd w uzasadnieniu uznał, że w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w chwili odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach od 22 do 30 czerwca 2011 r., a także w chwili ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia brak było Rady Nadzorczej, albowiem wszyscy członkowie tego Organu Spółdzielni zostali „prawomocnie wykreśleni z Krajowego Rejestru Sądowego, zaś Sąd oddalił wniosek o wpisanie do tego rejestru nowo wybranych członków rady nadzorczej. Również prawomocnym wyrokiem z dnia 27 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uznał za nieistniejącą uchwałę Zebrania Przedstawicieli Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie podjętą 25 czerwca 2009 r. w sprawie wyboru rady nadzorczej”.

Ponadto Sąd wskazał, że w przypadku braku określenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia, z uwagi na brak Rady Nadzorczej – należało zwołać Walne Zgromadzenie w jednej części.

Sąd dodatkowo też wskazał, że „uchwała nr 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rady nadzorczej za 2010 rok dotyczy zatwierdzenia działania nieistniejącego organu. Uchwała nr 6/2011 w sprawie potwierdzenia legalności istnienia i prawomocności działań organów spółdzielni jest sprzeczna z prawem, gdyż nie można potwierdzać istnienia i prawomocności organów spółdzielni”.

Od tego wyroku Spółdzielnia, jako strona pozwana, wniosła apelację.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 21 marca 2013 r. (sygn. akt I ACa 1149/13) przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpatrzenia. Lustrującej nie przekazano uzasadnienia tego wyroku.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. (sygn. akt. II C 964/13) uznał uchwały Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach od 22 do 30

czerwca 2011 r. za nieistniejące. Lustrującej nie przekazano uzasadnienia tego wyroku.

Rok 2012

Rada Nadzorcza uchwałą nr 15/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r. ustaliła, zgodnie ze Statutem, zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości oraz członków współmałżonków i członków oczekujących.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- ❖ podział Walnego Zgromadzenia na części według kryterium zamieszkania członków ustalony przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 15/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r. różnił się od podziału wynikającego z zawiadomień wystosowanych do członków, a zawierających informację o czasie, miejscu i porządku obrad danej części. Ustalono, że Rada Nadzorcza w swej uchwale ustaliła odrębne części obrad dla członków zamieszkałych przy ul. Grzybowskiej 12/14, ul. Grzybowskiej 3 oraz dla domów jednorodzinnych przy ul. Baczyńskiego 8 w Łomiankach, natomiast Zarząd Spółdzielni podejmując uchwałę nr Z/2a/2012 w dniu 16 maja 2012 r. zakwalifikował tych członków do jednej wspólnej części obrad Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza w swojej uchwale pominęła członków zamieszkałych w Piasecznie-Iwicznej, natomiast Zarząd nie zawiadomił ich o Walnym Zgromadzeniu.,
- ❖ sposób zawiadomienia o zwołaniu obrad najwyższego organu Spółdzielni, co do formy i terminów, podobnie jak w roku 2011, spełniał wymogi § 74 Statutu i odpowiadał wymogom art. 8⁵ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a określony w Statucie tryb dostarczania zawiadomień był analogiczny do opisanego w roku 2011,
- ❖ Walne Zgromadzenie obradowało w częściach w terminie od 21 do 30 czerwca 2012 r., przy, równie jak w roku poprzednim, niskiej lub bardzo niskiej frekwencji członków na poszczególnych jego częściach, co spowodowało, iż w większości części nie dokonano wyboru pełnego składu Prezydium Zgromadzenia., jak i pełnego składu wymaganych Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej.,
- ❖ w części XII oraz części XIII Walnego Zgromadzenia (skupiającej członków oczekujących i członków – osoby prawne), uczestniczyły i głosowały nad uchwałami osoby, które nie spełniały wymogów statutowych dotyczących członkostwa w Spółdzielni, co ustalono na podstawie listy obecności oraz porównania jej z rejestrem członków Są to: p. ██████████. – pracownik Spółdzielni, p. ██████████. – pracownik Spółdzielni, p. ██████████. – mąż pracownika Spółdzielni, p. ██████████. – pracownik Spółdzielni, oraz p. ██████████. i p. ██████████., którzy, co prawda zostali przyjęci decyzją Zarządu w poczet członków Spółdzielni (██████████. został wpisany do rejestru w dniu 24 maja 2012 r.; ██████████

████████. został wpisany do rejestru w dniu 04 czerwca 2012 r.), lecz do zakończenia niniejszej lustracji nie wnieśli opłat członkowskich; w dokumentacji Spółdzielni w dalszym ciągu brak jest deklaracji członkowskiej p. ██████████ ██████████ ██████████. Wszystkie osoby uczestniczące w części XII i XIII Zgromadzenia wzięły udział w głosowaniach, co stwierdzono na podstawie protokołu obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 12 lipca 2012 r.

- ❖ na podstawie protokołów z obrad XII i XIII części stwierdzono, że p. ██████████ – pracownik Spółdzielni, p. ██████████ – mąż pracownika Spółdzielni, oraz p. ██████████ – pracownik Spółdzielni, byli członkami komisji mandatowo-skrutacyjnych, a p. ██████████ ██████████ ██████████. został przewodniczącym XIII części Walnego Zgromadzenia.
- Zarząd Spółdzielni nie uwzględnił prawidłowych pod względem wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz złożonych przez członków w terminie tj. w dniu 05 czerwca 2012 r. projektów uchwał dotyczących:
 1. zmian w Statucie mających na celu dostosowanie jego postanowień do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 2. strony internetowej ŚSM, na której publikowane byłyby: Statut, wszystkie obowiązujące w Spółdzielni Regulaminy, uchwały i protokoły obrad Organów Spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe,
 3. przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia w jednej części począwszy od dnia 01 lipca 2012 r.
 oraz żądania zamieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w przedmiocie dokonania zmian w Statucie,

Zbadano również prawidłowość przeprowadzenia i udokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia w kontekście przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Stwierdzono:

- zgodność przyjętego na Walnym Zgromadzeniu porządku obrad z podanym w zawiadomieniach przekazanych członkom oraz kompletność materiałów (w kontekście proponowanego porządku obrad) wyłożonych do wglądu członkom,
- prawomocność Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków (§ 76 ust. 3 Statutu),
- prawidłowość przeprowadzenia głosowań jawnych i tajnych, z wyjątkiem głosowania nad uchwałą nr 7/2012 w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej kadencji 2009 – 2012. Z treści bowiem § 1 tej uchwały wynika, że odwołano dotychczasowy skład Rady Nadzorczej kadencji 2009 – 2012 w całości, a nie poszczególnych członków tego organu, a ponadto omawiana uchwała nie określa sposobu przeprowadzenia głosowania nad odwołaniem, co nie odpowiada normie art. 35 § 2 zdanie drugie Prawa spółdzielczego stanowiącej, że odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.

Brak też wzmianki co do sposobu głosowania w protokołach obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia jak i w protokole obrad Kolegium,

- uchybienia w sposobie przeprowadzenia wyboru członków Rady Nadzorczej, czego przykładem są rozbieżności co do ilości osób popierających kandydaturę na członka Rady: w zgłoszeniach kandydatur - w liczbie 10 osób, a w postanowieniach § 11 ust. 6 Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, stanowiących iż kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają między innymi członkowie Spółdzielni, w liczbie minimum 15 osób,
- nieuzasadnione pominięcie nazwiska p. Małgorzaty B. na liście kandydatów do Rady Nadzorczej, a także umieszczenie na niej nazwisk dwóch osób niespełniających warunku członkostwa w Spółdzielni,
- zgodność treści podjętych uchwał z przyjętym porządkiem obrad, który zrealizowany został w całości,
- brak podejmowania uchwał w sprawach nieobjętych przyjętym przez Walne Zgromadzenie porządkiem obrad,
- złożenie przez Zarząd sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków przyjętych przez poprzednie Walne Zgromadzenie z 2011 r.,
- terminowe odbycie obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM tj. w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, o czym stanowi § 77 ust. 1 Statutu – Kolegium odbyło się dnia 12 lipca 2012 r.,
- uchybienia w dokumentacji większości części Walnego Zgromadzenia polegające na braku podpisów przez Przewodniczącego i Sekretarza pod protokołami przebiegu obrad,

Walne Zgromadzenie obradujące w częściach od 21 do 30 czerwca 2012 r. dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2012 – 2015 wg podziału mandatów, który kształtował się następująco:

- | | |
|--|------------|
| 1. Osiedle „Za Żelazną Bramą” | 6 miejsc, |
| 2. Osiedle Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego | 3 miejsca, |
| 3. Osiedle „Ptasia – Zimna” | 1 miejsce, |
| 4. Członkowie oczekujący | 5 miejsc. |

Stosownie do postanowień § 11 Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia:

- zgłoszenie kandydatów do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imion i nazwisk osób zgłaszających (ust. 7),
- Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy powinni wyrazić zgodę na piśmie na kandydowanie (ust. 8),
- kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają m.in. pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie najpóźniej w terminie 7 dni przed odbyciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia (ust. 11).

W Spółdzielni znajduje się karta zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie na kadencję 2012 – 2015 z dnia 04 czerwca 2012 r., na mocy której członkowie Spółdzielni zgłosili kandydaturę p. Małgorzaty B. – aktualnej prezes Zarządu Spółdzielni. Karta ta nosi prezentatę Spółdzielni zawierającą datę jej wpływu: w dniu 05 czerwca 2012 r. o godz. 14,20

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

oraz liczbę dziennika: 1757, a także załącznik – oświadczenie kandydatki wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz co do niekaralności i braku zadłużenia wobec Spółdzielni. Badanie zgodności powyższej karty zgłoszeniowej z wymogami Regulaminu Walnego Zgromadzenia co do terminu jej zgłoszenia oraz spełnienia formalnych wymogów nie wykazała nieprawidłowości.

Ustalono zatem, że:

- w aktach członkowskich państwa Małgorzaty i Mirosława małżonków B. znajduje się zaświadczenie z dnia 18 marca 2014 r. nr NCO/1592/2014 poświadczające, że małżonkowie B. są członkami Spółdzielni, oraz notatka z dnia 18 marca 2014 r., sporządzona przez p. [REDAKTED] – pracownika Spółdzielni, z której wynika, że rada Nadzorcza nie podjęła uchwały w sprawie wykreślenia p.p. B. z rejestru członków Spółdzielni. Ponadto w aktach tych znajduje się notatka służbowa z dnia 31 grudnia 2014 r. sporządzona przez p. [REDAKTED] pracownika Spółdzielni własnoręcznie podpisana przez pracownika. Z notatki tej wynika, że na polecenie przełożonej, p. Krystyny R., pracownica dokonała przekreślenia (nie wcześniej niż w maju 2014 r.) numerów członkowskich na podstawie uchwały nr NC/3/2009 Zarządu Spółdzielni. Lustratorowi okazano uchwałę NC/3/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r., która nie dotyczy p.p. B. W dniu 07 października 2014 r. zostały przygotowane przez tę samą pracownicę (na polecenie p. Mec. [REDAKTED]) jednozdaniowe zaświadczenia stwierdzające ustanie członkostwa p.p. B. w Spółdzielni (bez podania podstawy prawnej ustania członkostwa – przyp. lustrującej). Pracownica odmówiła ich podpisania, informując p. Mec. [REDAKTED], że ta czynność należy do Zarządu Spółdzielni.

W dokumentacji członkowskiej p.p. B. brak jest kopii jakichkolwiek uchwał organów statutowych czy zaświadczeń stwierdzających ustanie ich członkostwa w Spółdzielni, na których odnotowano by, iż zostały one wysłane do Zainteresowanych. Przy omawianej notatce lustrująca nie stwierdziła załączników w postaci kopii tych dokumentów, ani wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu nr 6/2009, na którym została podjęta uchwała nr NC/3/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. Lustrującej nie przedłożono również księgi protokołów Zarządu za 2009 r. z powodu jej braku w Spółdzielni.

- w rejestrze członków Spółdzielni numer członkowski 45406 przypisany p. Małgorzacie B jest przekreślony podobnie jak numer członkowski 45408 przypisany p. Mirosławowi B mężowi p. Małgorzaty B.,
- powyższa kandydatura została w wyborach do Rady Nadzorczej na kadencję 2012 – 2015 pominięta, co wynika wprost z protokołu obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM z dnia 12 lipca 2012 r., w którym na stronie 18 przedstawiono enumeratywnie wszystkich kandydatów ubiegających się o mandat członka Rady Nadzorczej (w sumie 16 nazwisk), z wyjątkiem p. Małgorzaty B.

Należy zatem stwierdzić, że z dokumentacji p.p. Małgorzaty i Mirosława małżonków B. nie wynika, aby wobec Nich została wszczęta procedura ustawowa (art. 24 Prawa

spółdzielczego) jak i statutowa (§§ 10 – 16 Statutu) związana z ustaniem członkostwa

Wobec powyższego pominięcie kandydatury p. Małgorzaty B. w wyborach do Rady Nadzorczej kadencji 2012 – 2015 nie znajduje merytorycznego uzasadnienia.

Warto tu jednocześnie zaznaczyć, że Rzecznik Dyscyplinarny Okręgowej Izby Adwokackiej w Warszawie postanowieniem z dnia 04 lutego 2015 r. (sygn. akt RD 5/15) wszczął dochodzenie dyscyplinarne w sprawie tego, że w okresie pomiędzy 21 a 30 czerwca 2012 r. (czas trwania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielonego na części) „advokat [REDAKTED] [REDAKTED] jako pełnomocnik Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie (świadczący usługi prawne na mocy umowy zlecenia z dnia 01 lutego 2011 r. – przyp. Lustrującej) miał wprowadzić Zarząd Spółdzielni w błąd co do posiadania przez p. [REDAKTED], p. [REDAKTED] [REDAKTED] oraz p. [REDAKTED] statusu członków Spółdzielni, jak też miał uniemożliwić w/w osobom w dniu 30 czerwca 2012 r. udział w Walnym Zgromadzeniu, tj. w sprawie przewinienia dyscyplinarnego z art. 80 Prawa o adwokaturze w związku z § 1 ust. 2 i § 4, § 8 § 13 Zbioru Zasad Etyki Adwokackiej i Godności Zawodu”.

Lustrującej nie przedłożono dokumentacji w przedmiocie zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach od 21 do 30 czerwca 2012 r.

Rok 2013

Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/2013 z dnia 24 maja 2013 r. ustaliła, zgodnie ze Statutem, zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości oraz członków współmałżonków i członków oczekujących.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- podział Walnego Zgromadzenia na części według kryterium zamieszkania członków ustalony przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 1/2013 z dnia 24 maja 2013 r. zgodny był z podziałem wynikającym z zawiadomień wystosowanych do członków, a zawierających informację o czasie, miejscu i porządku obrad danej części,
- ❖ sposób zawiadomienia o zwołaniu obrad najwyższego organu Spółdzielni, co do formy i terminów, podobnie jak w latach ubiegłych, spełniał wymogi § 74 Statutu i odpowiadał wymogom art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a określony w Statucie tryb dostarczania zawiadomień był analogiczny do opisanego wcześniej. Również w tym roku nie powiadomiono członków zamieszkałych w Piasecznie-Iwicznej,
- ❖ Walne Zgromadzenie obradowało w częściach w terminie od 24 do 29 czerwca

2013 r., przy, równie jak w latach poprzednich, niskiej lub bardzo niskiej frekwencji członków na poszczególnych jego częściach, co spowodowało, iż w większości części nie dokonano wyboru pełnego składu Prezydium Zgromadzenia., jak i pełnego składu wymaganych Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej lub łączono obowiązki obu Komisji, co pozostaje z postanowieniami Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia w tym zakresie.,

- w niektórych częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyły i głosowały nad uchwałami osoby, które nie spełniały wymogów statutowych dotyczących członkostwa w Spółdzielni, co ustalono na podstawie list obecności oraz porównania jej z rejestrem członków. I tak:

1. w części III odbytej w dniu 25 czerwca 2013 r., a skupiającej członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. Leszczyny 2, 2A, 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10 i ul. Jaśminowej 2, gdzie do listy obecności członków z budynku Leszczyny 4 dopisano nazwisko p. [REDACTED], niebędącego członkiem Spółdzielni,
2. w części V odbytej w dniu 26 czerwca 2013 r., a skupiającej członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. Grzybowskiej 5, podczas obrad której wybrano jednoosobową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, która przejęła również obowiązki Komisji Wnioskowej. Obowiązki tych połączonych Komisji pełniła p. [REDACTED], niebędąca członkiem Spółdzielni,
3. w części VII odbytej w dniu 27 czerwca 2013 r., a skupiającej członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. Jana Pawła II 20, podczas obrad której wybrano jednoosobową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, która przejęła również obowiązki Komisji Wnioskowej. Obowiązki tych połączonych Komisji pełniła p. [REDACTED], niebędąca w chwili obrad członkiem Spółdzielni, bowiem z dokumentów członkowskich wynika, że osoba ta złożyła deklarację członkowską w dniu 20 maja 2013 r., opłaty statutowe wniosła w dniu 26 czerwca 2013 r. i została przez Zarząd Spółdzielni przyjęta w poczet członków w dniu 03 lipca 2013 r.,
4. w części XII odbytej w dniu 29 czerwca 2013 r., a skupiającej członków oczekujących i członków – osoby prawne – uczestniczyli: p. [REDACTED] oraz p. [REDACTED], nie będący członkami Spółdzielni.,

Ponadto w części X odbytej w dniu 28 czerwca 2013 r., a skupiającej członków Spółdzielni zamieszkałych przy ul. Ptasiej 2, 4, 4A oraz Zimnej 2 w głosowaniach wziął udział p. [REDACTED] – członek Spółdzielni, który głosował za siebie i swoją Matkę p. [REDACTED] również – członkinię Spółdzielni, na mocy pisemnego upoważnienia z dnia 28 czerwca 2013 r.

Zgodnie z art. 36 § 3 Prawa spółdzielczego członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Z powyższego należy zatem wywieść wniosek, że głosowanie przez pełnomocnika członka możliwe będzie w Spółdzielni po wprowadzeniu do Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej takiej zmiany, a następnie zarejestrowaniu jej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W trakcie lustracji badano również prawidłowość przeprowadzenia i udokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia w kontekście przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Stwierdzono:

- zgodność przyjętego na Walnym Zgromadzeniu porządku obrad z podanym w zawiadomieniach przekazanych członkom oraz kompletność materiałów (w kontekście proponowanego porządku obrad) wyłożonych do wglądu członkom,
Zgodnie z wnioskiem członków ŚSM zamieszkałych przy ul. Grzybowskiej 6/10 z dnia 07 czerwca 2013 r. punkt 10 porządku obrad tj.: „Podjęcie uchwały w sprawie wydzielenia budynku wielorodzinnego przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie ze Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – został w ramach autopoprawki Zarządu wykreślony z porządku Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach od 21 do 29 czerwca 2013 r.,
- prawomocność Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków (§ 76 ust. 3 Statutu),
- prawidłowość głosowań jawnych (tajnych nie było),
- zgodność treści podjętych uchwał z przyjętym porządkiem obrad, który zrealizowany został w całości,
- brak podejmowania uchwał w sprawach nieobjętych przyjętym przez Walne Zgromadzenie porządkiem obrad,
- złożenie przez Zarząd sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków przyjętych przez poprzednie Walne Zgromadzenie z 2012 r.,
- terminowe odbycie obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM tj. w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, o czym stanowi § 77 ust. 1 Statutu,
- uchybienia w dokumentacji większości części Walnego Zgromadzenia polegające na braku podpisów przez Przewodniczącego i Sekretarza pod protokołami przebiegu obrad, a także brak listy obecności przy protokole obrad IV części Walnego Zgromadzenia obradującej w dniu 25 czerwca 2013 r.

Z przedłożonej lustrującej dokumentacji Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach w terminie od 24 do 29 czerwca 2013 r., nie wynika, aby uchwały tego Zgromadzenia zostały zaskarżone do Sądu.

Rok 2014

Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2014 w późniejszym terminie niż przewiduje to art. 39 § 1 Prawa spółdzielczego stanowiący, iż winno się ono odbyć przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego (tj. do 30 czerwca). W porządku obrad nie uwzględniono wniosku członków Spółdzielni z dnia 12 maja

2014 r. o rozszerzenie porządku obrad o odwołanie i powołanie członków Rady Nadzorczej, przeprowadzenie lustracji i zwołanie obrad w jednej części.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustrująca nie ustaliła przyczyny zwołania Walnego Zgromadzenia we wrześniu 2014. Z protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie wynika, aby przedstawiciele Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni poinformowali członków o przyczynach zmiany ustawowego terminu do odbycia obrad najwyższego organu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. ustaliła, zgodnie ze Statutem, zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości oraz członków współmałżonków i członków oczekujących.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- podział Walnego Zgromadzenia na części według kryterium zamieszkania członków ustalony przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 21/2014 z dnia 30 lipca 2014 r. różnił się od podziału wynikającego uchwały nr Z/3/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. Zarządu w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia, bowiem Rada przewidziała dla budynków przy ul. Radnej 12 oraz przy ul. Tamka 6/8 wspólne obrady w jednej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd natomiast utworzył dla tych posesji odrębne części,
- nie przedłożono lustrującej kopii zawiadomień wystosowanych do członków, a zawierających informację o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części z powodu ich braku, co uniemożliwia ocenę ich zgodności co do formy i terminów, z wymogami wymogi § 74 Statutu i art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od obecnego Zarządu, o Walnym Zgromadzeniu nie zostali powiadomieni mieszkańcy Piaseczna-Iwicznej.

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia znajduje się natomiast zawiadomienie Zarządu znak: NCO/5632/2014 z dnia 02 września 2014 r. informujące o rozszerzeniu, w trybie § 73 pkt. 6 Statutu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do Związku Rewizyjnego (bez podania nazwy związku rewizyjnego).

Należy tu podkreślić, że przywołany w zawiadomieniu Zarządu § 73 pkt. 6 obowiązującego Statutu ma zastosowanie w przypadkach zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd w trybie szczególnym tj. na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 liczby członków. W takiej sytuacji uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Natomiast termin uzupełnienia porządku obrad dorocznego (zwołanego w trybie zwykłym)

Walnego Zgromadzenia wynika wprost z art. 8³, a w szczególności z ust. 10 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiących, iż zarząd, rada

Jan Ochotz

nadzorcza i członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części.

Zważywszy, iż obrady pierwszej części Walnego Zgromadzenia ŚSM odbyły się 10 września 2014, a zawiadomienie Zarządu Spółdzielni o uzupełnieniu porządku obrad o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do Związku Rewizyjnego nosi datę 02 września 2014 r., należy stwierdzić, że ustawowy termin do zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad zwołanego już walnego Zgromadzenia w ŚSM nie został zachowany.

- Walne Zgromadzenie obradowało w częściach w terminie od 10 – do 25 września 2014 r. Lustrującej nie przedłożono list obecności z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z powodu ich braku w Spółdzielni, za wyjątkiem listy obecności na XIII części skupiającej członków oczekujących oraz członków – osoby prawne, która odbyła się 25 września 2014 r.

Analiza porównawcza tej listy z rejestrem członków Spółdzielni wykazała, że z 34 osób na niej podpisanych - 28 osób nie było członkami Spółdzielni. Lista ta znajduje się w gestii aktualnego Zarządu Spółdzielni i z uwagi na postanowienia ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1182, 1662) nie stanowi załącznika do niniejszego protokołu lustracji.

Z przedłożonych do kontroli protokołów obrad poszczególnych części wynika, że:

1. we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia nie dokonano wyboru pełnego składu Prezydium Zgromadzenia (nie wybrano asesorów), jak i pełnego składu wymaganych Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej lub łączono obowiązki obu Komisji, co pozostaje w sprzeczności z postanowieniami Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia w tym zakresie. O tyle jest to niezrozumiałe, że jak wynika z protokołów obrad poszczególnych części frekwencja umożliwiała wybór kompletnego Prezydium jak i Komisji, czego przykładem są obrady części IX (ul. Jana Pawła II 20), w której wg protokołu uczestniczyło 50 członków lub części X (ul. Grzybowska 5), w której wg protokołu uczestniczyło 84 członków.,
2. w obradach części III Walnego Zgromadzenia (ul. Radna 12) uczestniczyła i brała udział w głosowaniach, co ustalono na podstawie protokołu Kolegium Walnego Zgromadzenia z dnia 29 września 2014 r. oraz rejestru członków, p. [REDAKTOWANE], nie będąca członkiem Spółdzielni, która pełniła obowiązki Sekretarza tej części Walnego Zgromadzenia,
3. w obradach części XIII Walnego Zgromadzenia (członkowie oczekujący i osoby prawne) uczestniczył i brał udział w głosowaniach, co ustalono na podstawie protokołu Kolegium Walnego Zgromadzenia z dnia 29 września 2014 r. oraz rejestru członków, p. [REDAKTOWANE], niebędący członkiem Spółdzielni, który pełnił obowiązki Sekretarza tej części Walnego

sl B

Jan Ochotz

Zgromadzenia,

4. podczas obrad I części Walnego Zgromadzenia (ul. Leszczyny 2, 2A, 4, 4A, 6, 6A, 8, 8A, 10 oraz Jaśminowa 2) p. [REDACTED] – członek Spółdzielni zgłosiła do protokołu fakt, iż na salę obrad nie pozwolono wejść ekspertowi przybytemu w Jej towarzystwie. W tej części, jak wynika z protokołu, zgromadzeni członkowie nie odnieśli się do tej kwestii, a zainteresowanej głos odebrał przewodniczący Walnego Zgromadzenia I części. Należy tu zaznaczyć, iż zgodnie z art. 36 § 7 Prawa spółdzielczego – członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, lecz osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.,
5. w obradach jedenastu części Walnego Zgromadzenia uczestniczyła p. [REDACTED] – przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej,

Ponadto stwierdzono:

- zgodność treści podjętych uchwał z przyjętym porządkiem obrad, który zrealizowany został w całości, w tym także zawierającym uchwałę nr 9/2014 w sprawie udzielenia zgody na zbycie przysługujących Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie praw do lokali użytkowych (usytuowanych w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5 oraz Al. Jana Pawła II 20 – przyp. lustrującej).

W tym miejscu należy przypomnieć uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2011 r. (sygn. akt III CZP 111/10) w składzie siedmiu sędziów, który po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego przez Rzecznika Praw Obywatelskich podjął uchwałę, iż „poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia – w rozumieniu art. 8³ ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (...) o spółdzielniach mieszkaniowych – jest objęcie jej projektu porządkiem obrad walnego zgromadzenia”. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, że jeśli sprawa podjęcia uchwały została zamieszczona w porządku obrad, członkom wszystkich części przedstawiono projekt uchwały, a następnie z własnego wyboru zdecydowali oni, że nie będą nad projektem danej uchwały głosowali to uzasadniony jest pogląd, iż uchwała została poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia.

Z protokołów części IX (Al. Jana Pawła II 20) odbytej 19 września 2014 r. oraz części X (ul. Grzybowska 5) odbytej 22 września 2014 Walnego Zgromadzenia nie wynika aby projekt uchwały w sprawie udzielenia zgody na zbycie przysługujących Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie prawa do lokali użytkowych usytuowanych w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5 oraz Al. Jana Pawła II 20 został przedstawiony członkom tych części, którzy w akcie głosowania wyraziliby wolę wzięcia lub nie udziału w głosowaniu nad jej uchwaleniem, co nie wyczerpuje przesłanek wskazanych przez Sąd Najwyższy a warunkujących uznanie, że została ona poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia ŚSM.

Szerzej ta sprawa została przedstawiona w punkcie VI Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi niniejszego protokołu lustracji.,

- brak podejmowania uchwał w sprawach nieobjętych przyjętym przez Walne Zgromadzenie porządkiem obrad,
- złożenie przez Zarząd sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków przyjętych przez poprzednie Walne Zgromadzenie z 2013 r.,
- terminowe odbycie obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM tj. w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, o czym stanowi § 77 ust. 1 Statutu,
- uchybienia w dokumentacji większości części Walnego Zgromadzenia polegające na braku podpisów przez Przewodniczącego i Sekretarza pod protokołami przebiegu obrad, a także brak listy obecności na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z wyjątkiem części XIII członkowie oczekujący i członkowie – osoby prawne.

Uchwały Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach od 10 do 25 września 2014 r. zostały zaskarżone przez trzy członkinie Spółdzielni do Sądu Okręgowego w Warszawie. (Pozew w tej sprawie wpłynął do Sądu 05 listopada 2014 r.). Skarżące wniosły o ustalenie nieistnienia, ewentualnej nieważności bądź ewentualnie o uchylenie następujących uchwał Walnego Zgromadzenia:

1. nr 4/2014 w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
2. nr 5/2014 w przedmiocie zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10,
3. nr 6/2014 w przedmiocie udzielenia zgody zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 (chodzi o zbycie prawa do części użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu zlokalizowanej przy Al. Jana Pawła II 20/ Grzybowskiej 9 – przyp. lustrującej),
4. nr 7/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Twardej 16A oraz udziału w prawie własności położonego na wskazanej nieruchomości budynku,
5. nr 9/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie przysługujących Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie praw do lokali użytkowych (położonych w budynkach przy Al. Jana Pawła II 20 oraz ul. Grzybowskiej 5 – przyp. lustrującej).
6. nr 10/2014 w przedmiocie przystąpienia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych R. P.

Do chwili zakończenia niniejszej lustracji Sąd Okręgowy w Warszawie nie wyznaczył terminu pierwszego posiedzenia w sprawie.

Ustalono również, że w roku 2014 w Spółdzielni zostały na ten sam dzień tj. 14 grudnia zwołane obrady Walnego Zgromadzenia:

- A. w trybie art. 8³ ust. 5 w związku z art. 8³ ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (na żądanie członków ŚSM – przyp. lustrującej) uchwałą nr 71/2014 Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 28 października 2014 r. przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, które odbyło się w Pałacu Kultury i Nauki Pl. Defilad 1 w Warszawie oraz
- B. w trybie § 73 ust. 3 pkt. 1 Statutu uchwałą nr 24/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 listopada 2014 r. przez Zarząd Spółdzielni, które odbyło się w Centrum Prasowym FOKSAL przy ul. Foksal 3/5 w Warszawie.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, co następuje.

1. Wnioskiem z dnia 10 marca 2014 r. członkowie Spółdzielni, za pośrednictwem p. Krzysztofa Gołęba ówczesnego Syndyka Masy Upadłości ŚSM w upadłości likwidacyjnej, wystąpili do Zarządu Spółdzielni o zwołanie w jednej części Walnego Zgromadzenia wskazując cel Zgromadzenia tj. podjęcie uchwał w sprawie:
 - odwołania członków Rady Nadzorczej,
 - powołania nowych członków Rady Nadzorczej,
 - przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,a także wyjaśnienia przyczyn postawienia Spółdzielni w stan upadłości likwidacyjnej.
2. Ponieważ wniosek członków Spółdzielni nie został zrealizowany przez Zarząd ani też następnie przez Radę Nadzorczą w ustawowym (art. 8³ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz statutowym (§ 72 ust. 5) terminie tj. w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a także zawarta w nim problematyka nie została uwzględniona w porządku obrad zwołanego we wrześniu 2014 r. Walnego Zgromadzenia podzielonego na części – żądający zwrócili się w tej sprawie do Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej (Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym), aby ta zwołała Walne Zgromadzenie ŚSM w trybie art. 8³ ust. 5 w związku z art. 8³ ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej przywołaną wyżej uchwałą nr 71/2014 z dnia 28 października 2014 r. postanowił o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w jednej części oraz udzieleniu pełnomocnictwa do wykonania czynności związanych z jego zwołaniem p. Mec. Marcinowi Smoczyńskiemu (Kancelaria Adwokacka Marcin Smoczyński, 00-095 Warszawa, ul. Senatorska 24 lok. 12),
W uzasadnieniu Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej wskazał m. in., iż wielokrotnie pisemnie występował do Zarządu Spółdzielni o podjęcie działań, zgodnie z wnioskiem żądających, a zmierzających do zwołania obrad najwyższego organu Spółdzielni. Tymczasem zarówno Zarząd jak i Rada

- Nadzorcza uchyliły się od tego obowiązku.
4. Pismem z dnia 06 listopada 2014 r. (data wpływu do Spółdzielni – 07 listopada 2014 r.) pełnomocnik Krajowej Rady Spółdzielczej wystąpił do Zarządu Spółdzielni o:
- przesłanie na adres Kancelarii listy członków Spółdzielni wraz z numerami członkowskimi oraz adresami zamieszkania,
 - przelanie na rachunek Kancelarii kwoty 35.000 zł tytułem zaliczki na pokrycie kosztów zwołania i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia przesyłając jednocześnie w załączeniu uchwałę nr 71/2014 Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 28 października 2014 r., a następnie
 - pismem z dnia 14 listopada 2014 r. (data wpływu do Spółdzielni – 19 listopada 2014 r.) skierowanym do Zarządu Spółdzielni zawiadomił o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia materiałów związanych z tematyką obrad. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na dzień 14 grudnia 2014 r. w Sali Marmurowej Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie.

Z powyższego można zatem wywieść wniosek, iż z dniem 07 listopada 2014 roku ówczesny Zarząd Spółdzielni powziął wiadomość o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni przez Krajową Radę Spółdzielczą.

5. Niezależnie od powyższego treść uchwały nr 71/2014 – Krajowa Rada Spółdzielcza przesłała do Spółdzielni przy piśmie znak: PS-11/663/2014/AB z dnia 06 listopada 2014 r. (data wpływu do Spółdzielni – 19 listopada 2014 r.
6. Mimo, iż procedura zwołania Walnego Zgromadzenia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej została już wdrożona przez pełnomocnika Krajowej Rady Spółdzielczej – uchwałą nr 24/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 listopada 2014 roku Zarząd Spółdzielni został zobowiązany do zwołania w dniu 14 grudnia 2014 r. w Centrum Prasowym FOKSAL przy ul. Foksal 3/5 w Warszawie Walnego Zgromadzenia w jednej części z porządkiem obrad identycznym, co do spraw merytorycznych, jak tym, podanym w uchwale Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej. Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad noszące datę 20 listopada 2014 r. zostały przekazane członkom Spółdzielni w sposób określony w § 2 ust. 4 Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz wrzucone do skrzynek mieszkańców w zasobach Spółdzielni.
7. Pismem znak: NCO/6780/2014 z dnia 19 listopada 2014 r. skierowanym do Prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej – Zarząd Spółdzielni zwrócił się o uchylenie uchwały nr 71/2014 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w ŚSM jako bezprzedmiotowej argumentując powyższe tym, że zostało ono zwołane przez Zarząd Spółdzielni na żądanie Rady Nadzorczej. W odpowiedzi, w piśmie znak: PS-11/700/2014/AB z dnia 20 listopada 2014 r. Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej stwierdził, że nie widzi możliwości uchylenia swojej uchwały nr 71/2014, gdyż członkowie Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu zostali już zawiadomieni w dniu 12 listopada 2014 r.

Jednocześnie Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej - „w celu uniknięcia odbycia w tym samym czasie i terminie dwóch Walnych Zgromadzeń z identycznym porządkiem obrad – zwrócił się o uchylenie uchwały nr 24/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 listopada 2014 r. w przedmiocie zwołania Walnego Zgromadzenia”.

W rezultacie w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyły się (w jednej części) w dniu 14 grudnia 2014 r., w różnych miejscach, w tym samym czasie dwa konkurencyjne względem siebie Walne Zgromadzenia z porządkiem obrad identycznym, co do spraw merytorycznych.

Przy czym:

1. Walne Zgromadzenie zwołane przez Krajową Radę Spółdzielczą z udziałem ok. 500 członków Spółdzielni podjęło uchwały o przyjęciu regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej oraz o powołaniu nowych, a także o poddaniu Spółdzielni lustracji,
2. Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd Spółdzielni z udziałem 133 członków Spółdzielni podjęło uchwały: nr 1/14 w przedmiocie przyjęcia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia oraz nr 2/14 o wykreśleniu z porządku obrad głosowania nad odwołaniem i powołaniem nowych członków Rady Nadzorczej.

Należy tu podkreślić, że lustrującej przedłożono do wglądu oryginał protokołu Walnego Zgromadzenia Członków z ogłoszenia wyników wyborów do Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z którego wynika, że Walne Zgromadzenie zwołane przez Krajową Radę Spółdzielczą dokonało wyboru 15 członków tego organu spośród wyłącznie członków Spółdzielni, co ustalono metodą pełną na podstawie porównania wybranych osób z rejestrem członków Spółdzielni. Pozwem z dnia 30 stycznia 2015 r. p. [REDAKTED] – członek Spółdzielni wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie o ustalenie nieistnienia uchwał: nr 1/14 w przedmiocie przyjęcia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia oraz nr 2/14 o wykreśleniu z porządku obrad głosowania nad odwołaniem i powołaniem nowych członków Rady Nadzorczej zapadłych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14 grudnia 2014 r. zwołanym przez Zarząd Spółdzielni. Wyrokiem z dnia 08 czerwca 2015 r. (sygn. akt II C 89/15) Sąd Okręgowy II Wydział Cywilny w Warszawie uznał, że „nie istnieją uchwały podjęte przez rzekome Walne Zgromadzenie Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie w dniu 14 grudnia 2014 r. w Centrum Prasowym Foksal przy ul. Foksal 3/5 w Warszawie”.

W ocenie Sądu regulacje Prawa spółdzielczego nie przewidują możliwości, aby w tym samym terminie odbyły się dwa Walne Zgromadzenia, a tryb powstania walnego zgromadzenia określają przepisy ustawowe, przy czym czynnością początkową jest jego zwołanie przez uprawniony organ. Od tego momentu nie może dojść do nadania jakiegokolwiek innej grupie członków kwalifikacji walnego zgromadzenia (Walne Zgromadzenie ŚSM zostało zwołane przez Krajową Radę Spółdzielczą znacznie wcześniej – 28 października 2014 r. niż to uczynił Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały nr 24/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 listopada

Spółdzielni na podstawie uchwały nr 24/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 listopada 2014 r.). Wyrok jest prawomocny.

II.2.3. Rada Nadzorcza

Skład, wybór, kompetencje oraz tryb obradowania Rady Nadzorczej, w latach objętych lustracją, określone zostały w §§ 80 – 85 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli (poprzednio obowiązujący organ Spółdzielni) uchwałą nr 6/84 z dnia 17 maja 1984 roku, a następnie nowelizowany przez Zebranie Przedstawicieli uchwałami: nr 5/91 z dnia 26 stycznia 1991 r., nr 2/96 z dnia 26 czerwca 1996 r. oraz nr 5/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. Określają one wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej., sposób dokonywania wyboru członków Rady, szczegółowy zakres i sposób działania, a także tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

Rada Nadzorcza składa się z 9 – 15 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat z nieograniczonej liczby kandydatów.

Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu po wyborze konstituuje się wybierając ze swego grona (w głosowaniu tajnym) Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje Komisje stałe: Rewizyjną i Techniczno-Inwestycyjną.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2010 – 2014 (do 14 grudnia) w Spółdzielni działała Rada, której skład został wybrany:

1. w **dniu 25 czerwca 2009 r.** przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 4/2009. Ówczesny Zarząd w dniu 24 lipca 2009 r. złożył wniosek o wpis nowowybranej Rady Nadzorczej do Rejestru. Rozpoznając wniosek referendarz sądowy postanowieniem z dnia: 22 marca 2010 r. odmówił wpisu. Na skutek złożonej skargi przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową, działając jako Sąd I instancji, postanowieniem z dnia 26 maja 2010 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmienił postanowienie referendarza sądowego w ten sposób, że wykreślił dotychczasowy skład Rady Nadzorczej wskutek upływu pięcioletniej kadencji tego Organu Spółdzielni, zaś wniosek o wpis nowej Rady oddalił. W wyniku rozpoznania apelacji Spółdzielni od powyższego orzeczenia postanowieniem z dnia 20 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII (Wydział Gospodarczy Odwoławczy) uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Podstawą tego orzeczenia było uwzględnienie zarzutu apelacji w zakresie naruszenia prawa procesowego tj. art. 328 § 2 w związku z art. 361 i 13 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 19 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru



Sądowego (sygn. akt Wa XII NS Rej KRS 33434/10/206) zarządził wykreślenie z rejestru całego składu Rady Nadzorczej Spółdzielni wybranej 29 czerwca 2004 r., zaś w pozostałej części wniosek oddalił, tym samym odmawiając wpisania do rejestru przedsiębiorców członków Rady Nadzorczej wybranych w dniu 25 czerwca 2009 roku z racji tego, iż wyboru dokonał organ nie wymieniony w Statucie. Apelację ówczesnego Zarządu Spółdzielni na postanowienie Sądu Rejestrowego z dnia 19 listopada 2010 r. oddalił także Sąd Okręgowy XXIII Wydział Odwoławczy Gospodarczy postanowieniem z 22 czerwca 2011 r. (sygn. akt XXIII Ga 269/11) podzielać w uzasadnieniu ustalenia faktyczne i ich prawną ocenę dokonaną przez Sąd I instancji i przyjmując je jako własne.

Równoległe do sprawy o wpis do Rejestru wybranej 25 czerwca 2009 r. Rady Nadzorczej toczyły się przeciwko Spółdzielni sprawy z powództwa cywilnego:

- a) p. ██████████, członka Spółdzielni o stwierdzenie nieważności względnie nie istnienia uchwał Zebrania Przedstawicieli z dnia 25 czerwca 2009 r., w tym o wyborze członków Rady Nadzorczej. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2011 r. (sygn. akt I C 774/09) uznał za nieistniejące uchwały Zebrania Przedstawicieli ŚSM z dnia 25 czerwca 2009 r. z wyjątkiem tej o wyborze Rady Nadzorczej. Sąd przyjął bowiem brak interesu prawnego w jego popieraniu, skoro postanowieniem z dnia 25 maja 2010 r. Sąd Rejestrowy odmówił zarejestrowania zmiany w składzie Rady dokonanej przez Zebranie Przedstawicieli argumentując w uzasadnieniu tego orzeczenia, iż wyboru dokonał organ nieuprawniony. Apelację ówczesnego Zarządu Spółdzielni od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 15 kwietnia 2011 roku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 07 marca 2012 r. (sygn. akt I ACa 893/11), a skargi kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 07 marca 2012 r. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 07 lutego 2013 r. nie przyjął do rozpoznania (sygn. akt I CSK 409/12). Wyrok prawomocny. Spółdzielnia nie dysponuje uzasadnieniami tych orzeczeń.,
- b) p. ██████████, członka Spółdzielni o stwierdzenie nieważności względnie nie istnienia uchwały Zebrania Przedstawicieli z dnia 25 czerwca 2009 r. o wyborze członków Rady Nadzorczej. Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 27 września 2011 r. (sygn. akt. II C 792/09) uznał za nieistniejącą uchwałę Zebrania Przedstawicieli z dnia 25 czerwca 2009 r. o wyborze Rady Nadzorczej z racji wyboru Jej przez organ nieznaną Statutowi Spółdzielni. Apelację ówczesnego Zarządu Spółdzielni od wyroku z dnia 27 września 2011 roku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 17 maja 2012 r. (sygn. akt I ACa 33/12). Natomiast Sąd Najwyższy przyjął skargę kasacyjną ówczesnego Zarządu Spółdzielni od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 17 maja 2012 r. do i postanowieniem z dnia 04 lipca 2013 r. (sygn. akt. I CSK 695/12) skierował sprawę do Sądu Apelacyjnego do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy nie

sk *AB*

ln *Ochwat*

podzielił bowiem stanowiska sądów niższej instancji co do uznania za nieistniejącą uchwałę Zebrania Przedstawicieli z dnia 25 czerwca 2009 r. o wyborze Rady Nadzorczej z racji wyboru Jej przez organ nieznany Statutowi, stosując odmienną interpretację treści art. 694⁵ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, że postanowienia rejestrowe, co do istoty sprawy są skuteczne i wykonalne z chwilą ich wydania z wyjątkiem postanowień dotyczących wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Zdaniem Sądu Najwyższego postanowienia rejestrowe definitywnie stają się skuteczne i wykonalne dopiero z chwilą upływu wszystkich terminów do ich zaskarżenia (nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia – art. 42 § 6 Prawa spółdzielczego), przy czym Sąd Najwyższy myli datę odbycia Zebrania Przedstawicieli, odnosząc tę argumentację do roku 2008 zamiast do roku 2009.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. (sygn. akt. IACa 1139/13) podtrzymał orzeczenie Sądu Najwyższego uzasadniając, że w dacie odbycia Zebrania Przedstawicieli tj. w dniu 25 czerwca 2009 r. trwało jeszcze postępowanie w sprawie rejestracji Statutu Spółdzielni, bowiem zażalenie członka Spółdzielni na orzeczenie referendarza sądowego w tej sprawie Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy ostatecznie odrzucił dopiero postanowieniem z dnia 16 czerwca 2010 r.

Brak informacji co do prawomocności wyroku.

Należy tu zatem podkreślić, że w sprawie o stwierdzenie nieważności względnie nie istnienia uchwały Zebrania Przedstawicieli z dnia 25 czerwca 2009 roku o wyborze członków Rady Nadzorczej z odrębnych powództw: p. [REDAKTOWANE] oraz p. [REDAKTOWANE], zapadły dwa sprzeczne względem siebie wyroki sądowe.

Walne Zgromadzenie obradujące w częściach pomiędzy 22 a 30 czerwca 2011 r. podjęto większością głosów 71 – za, 8 – przeciw, 18 – wstrzymało się (co stwierdzono na podstawie protokołu obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM z dnia 06 lipca 2011 r.) m.in. uchwałę nr 6/11 w przedmiocie potwierdzenia legalności istnienia i prawomocności działań Organów Spółdzielni o treści:

„Działając na podstawie § 72 ust. 1 Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Członków uchwała, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków potwierdza legalność istniejących w dacie odbycia Walnego Zgromadzenia statutowych Organów Spółdzielni.

§ 2.

Walne Zgromadzenie Członków potwierdza, akceptuje i uznaje za prawomocne

dotychczasowe działania statutowych Organów Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.”

Powyższa uchwała stanowiła dla ówczesnego Zarządu Spółdzielni okoliczność uzasadniającą złożenie wniosku o dokonanie wpisu Rady Nadzorczej wybranej 25 czerwca 2009 r. do Krajowego Rejestru Sądowego. Wniosek ten został złożony w Sądzie rejestrowym w dniu 30 sierpnia 2011, o czym świadczy prezentata Biura Podawczego Sądu złożona na kopii wniosku. We wniosku tym Zarząd podkreślił, że „w ocenie Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wyrażoną w toku WZC wolą Członków Spółdzielni jest ujawnienie wskazanego we wstępie składu Rady Nadzorczej w zasobach Krajowego Rejestru Sądowego”.

Powyższa uchwała stanowiła podstawę dla Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, który postanowieniem z dnia 31 stycznia 2012 r. (sygn. akt WA. XII NS-REJ.KRS/029033/11/823) wpisał skład Rady Nadzorczej wybranej w dniu 25 czerwca 2009 r. do Rejestru Przedsiębiorców z wyjątkiem p. Henryka G., który zmarł, co Sąd ustalił na podstawie systemu PESEL badając prawdziwość zgłoszonych Sądowi danych osób fizycznych i zgodności treści wniosku ze stanem rzeczywistym.

Należy tu podkreślić, że postanowienia art. 38 Prawa spółdzielczego ani § 72 Statutu Spółdzielni nie przewidują kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały w przedmiocie potwierdzenia legalności istnienia i prawomocności działań Organów Spółdzielni. Dokonanie oceny w tym zakresie należy, bowiem, do właściwości sądów powszechnych.

2. w dniach od 21 do 30 czerwca 2012 r. przez obradujące w częściach Walne Zgromadzenie na kadencję 2012 – 2015. Wybór 15-osobowego składu potwierdziło w swym protokole Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 12 lipca 2012 r. Skład wybranej Rady Nadzorczej został wpisany do Rejestru postanowieniem z dnia 26 listopada 2012 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. akt WA XII NS-REJ.KRS/28737/12/66), co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców wg stanu na dzień 22 maja 2015 r.

Ustalono ponadto, że przed dokonaniem wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2012 – 2015 Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 7/2012 w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej Spółdzielni kadencji 2009 – 2012.

Jednakże z treści powyższej uchwały wynika, że odwołano „dotychczasowy skład Rady Nadzorczej w całości”, co pozostaje w sprzeczności z postanowieniami § 72 ust. 1 pkt. 2 Statutu Spółdzielni stanowiącym, iż do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy „wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.”,

3. w dniu 14 grudnia 2014 r. przez obradujące w jednej części Walne Zgromadzenie zwołane w trybie szczególnym przez Krajową Radę Spółdzielczą. Przed przystąpieniem do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie odwołało, w głosowaniach tajnych, kwalifikowaną większością głosów poszczególnych członków poprzednio wybranej Rady, podejmując uchwały od nr 2/14 do 15/2014 (łącznie 14 uchwał) w sprawie odwołania. Walne Zgromadzenie podjęło również uchwały stwierdzające wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej Spółdzielni: p. [REDAKTOWANO] wskutek złożonej rezygnacji (uchwała nr 14/2014).

Nowy 15-osobowy skład Rady Nadzorczej został wyłoniony również w głosowaniu tajnym, co ustalono na podstawie protokołu Walnego Zgromadzenia Członków z ogłoszenia wyników wyborów do Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 grudnia 2014 r.

Skład wybranej Rady Nadzorczej został wpisany do Rejestru postanowieniem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. akt WA XII NS-REJ.KRS/73218/14/6), co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców wg stanu na dzień 22 maja 2015 r.

W trakcie lustracji stwierdzono, że w latach 2010 – 2014:

1. Walne Zgromadzenie nie ustalało liczby członków Rady Nadzorczej (9 - 15 osób) na poszczególne kadencje.,
2. poprawnie ustalono skład osobowy Rady Nadzorczej w kontekście wymogów Statutu, Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8² ust. 2,3 i 4),
3. nie wszyscy wybrani członkowie Rady spełnili wymogi statutowe dotyczące członkostwa w Spółdzielni, czego przykładem jest:
 - p. [REDAKTOWANO] wybrana do Rady na kadencję 2009 – 2012 i następną, która wniosła opłaty statutowe, lecz nie została przyjęta przez Zarząd w poczet członków i nie została wpisana do rejestru członków, w Spółdzielni brak jest również deklaracji członkowskiej zainteresowanej,
 - p. [REDAKTOWANO] nr rejestru [REDAKTOWANO] wybrany do Rady na kadencję 2012 – 2015, przyjęty przez Zarząd w poczet członków 24 maja 2012 r., który nie wniósł opłat statutowych,
 - p. [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] nr rejestru [REDAKTOWANO] wybrany do Rady na kadencję 2012 – 2015, przyjęty przez Zarząd w poczet członków 04 czerwca 2012 r., który nie wniósł opłat statutowych, w Spółdzielni brak jest również deklaracji członkowskiej zainteresowanego,
4. członkowie Rady nie pełnili równocześnie funkcji w Zarządzie, z wyjątkiem p. [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO], którego Kancelaria Prawna jednocześnie prowadziła obsługę prawną Spółdzielni,
5. w składzie Rady Nadzorczej znajdował się pracownik Spółdzielni, p. [REDAKTOWANO],
6. w składzie Rady Nadzorczej nie znajdowały się osoby, które pozostawały w

związku małżeńskim z członkiem Zarządu lub były z nim spokrewnione lub spowinowacane lub też były pracownikami Spółdzielni albo zajmowały się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.,

Ponadto stwierdzono:

7. prawidłowość działania Spółdzielni w zakresie dopełniania obowiązku aktualizacji wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczących składu osobowego Rady Nadzorczej, co stwierdzono na podstawie wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000016725, który wg stanu na dzień 22 maja 2015 r. ujawniał aktualny skład osobowy Rady Nadzorczej,
8. prawidłowość działania Rady w zakresie powołała ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza, a także składu Komisji Rewizyjnej, co zgodne jest z postanowieniami § 84 ust 1 Statutu oraz § 4 Regulaminu Rady Nadzorczej. (Regulamin Rady w § 4 ust. 2 przewiduje powołanie oprócz Komisji Rewizyjnej także Komisji Techniczno – Inwestycyjnej, czego nie wymaga Statut),
9. poprawność częstotliwości zwoływania posiedzeń Rady zgodnie z § 84 ust 5 Statutu oraz § 5 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej. W latach objętych niniejszą lustracją Rada odbyła bowiem łącznie 40 protokółowanych posiedzeń, z tego:
 1. w roku 2010 – 4 posiedzenia,
 2. w roku 2011 – 2 posiedzenia,
 3. w roku 2012 – 5 posiedzeń (kadencja 2009-2012) oraz 3 posiedzenia (kadencja 2012-2015)
 4. w roku 2013 – 4 posiedzenia,
 5. w roku 2014 – 22 posiedzenia

co wyczerpuje w. w. normy wewnętrzne Spółdzielni zarówno odnośnie częstotliwości zwoływania posiedzeń, co najmniej raz na kwartał, (z wyjątkiem roku 2011), jak i ich zwoływania przez uprawnionych członków Rady. W posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Zarządu oraz w miarę potrzeby pracownicy Spółdzielni.

9. Odzwierciedleniem pracy Rady Nadzorczej, oprócz protokołów z Jej posiedzeń, były podjęte przez Nią uchwały. Rada podjęła w badanym okresie ogółem 83 uchwały, z tego:
 1. w roku 2010 – 11 uchwał,
 2. w roku 2011 – 5 uchwał,
 3. w roku 2012 – 21 uchwał kadencja (2009-2012) oraz 9 uchwał (kadencja 2012-2015)
 4. w roku 2013 - 7 uchwał,
 5. w roku 2014 – 30 uchwał.

Stwierdzono, że wśród podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał znalazły się te, które:

- wynikały ze statutowo bądź ustawowo określonych dla tego organu Spółdzielni zadań, w tym m.in. dotyczących: powołania Rad Osiedli i Rad Budynków i uchwalenia Regulaminu Rad Osiedli, wyboru i odwołania członków Zarządu, wyboru biegłego rewidenta i upoważnienia Zarządu do

zawierania umów o badanie sprawozdania finansowego, podziału miejsc mandatowych w Radzie, rozpatrywaniem i przyjęciem sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za poszczególne lata, opiniowaniem sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu, uchwalaniem, wg kompetencji, norm wewnętrznych Spółdzielni itp.

Z treści protokołów posiedzeń Rady nie wynika, natomiast, aby Rada podejmowała uchwały dotyczące zatwierdzenia planów gospodarczych, w tym remontowych i inwestycyjnych na poszczególne lata objęte niniejszą lustracją, do czego jest zobowiązana postanowieniami § 82 pkt. 2 Statutu, a na co zwracano już uwagę w protokole poprzedniej lustracji.,

- nie wynikały ze statutowo bądź ustawowo określonych dla tego organu Spółdzielni zadań, w tym w szczególności dotyczących:
 - a) wyrażenia zgody, pod warunkiem ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem obciążenia, na obciążenie prawa wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie stanowiącej obecnej działki nr 5 z obrębu 5-03-06 i jakiegokolwiek innej nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja polegająca na budowie budynku o funkcji biurowej (**uchwała nr 20/2012 z dnia 14 czerwca 2012 r.**);
 - b) upoważnienia Zarządu do dysponowania majątkiem Spółdzielni na zasadach i według uznania Zarządu ŚSM (**uchwała nr 6/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r.**);
 - c) wyrażenia warunkowej zgody na zbycie praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie (**uchwała nr 4 z dnia 02 kwietnia 2014 r.**);
 - d) upoważnienia Zarządu do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci działki 5/6 wydzielonej z nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 5 w obrębie 5-03-06, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA4M/00235241/2 (**uchwała nr 14/2014 z dnia 21 maja 2014 r.**);
 - e) upoważnienia Zarządu do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 6/10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA4M/00405521/2 (**uchwała nr 13/2014 z dnia 21 maja 2014 r.**);
 - f) wyrażenia zgody na dokonanie sprzedaży wszelkich udziałów w spółkach kapitałowych, w którym udziałowcem jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa (**uchwała nr 15/2014 z 28 maja 2014 r.**);
 - g) wyrażenia zgody na obciążenie wszelkich nieruchomości stanowiących zasoby Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, co do których Spółdzielnia posiada tytuły prawne do władania (**uchwała nr 16/2014 z dnia 28 maja 2014 r.**);



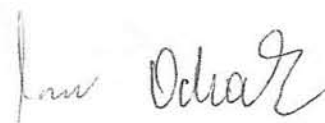

- h) wyrażenia zgody na obciążenie wszelkich nieruchomości stanowiących zasoby Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, co do których Spółdzielnia posiada tytuły prawne lub w stosunku do których tytuł prawny na rzecz Spółdzielni zostanie ustanowiony/ ujawniony w oparciu o prawomocne orzeczenia sądowe (**uchwała nr 17/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r.**).

Oceny tych uchwał dokonał już Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie znak: IV.7212.10.2015.KD z dnia 15 maja 2015 r. zawiadamiając p. prof. [REDAKTED] – członka Spółdzielni (w nawiązaniu do prowadzonej dotychczas korespondencji dotyczącej sytuacji członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie w upadłości likwidacyjnej) o skierowaniu do Sądu Okręgowego w Warszawie pozwu o stwierdzenie nieważności (przedstawionych powyżej) siedmiu uchwał Rady Nadzorczej tej Spółdzielni tj. uchwał nr: 20/12, 6/2013, 13/2014, 14/2014, 15/2014, 16/2014 oraz 17/2014, gdyż zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich są one „sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.” Postępowanie sądowe w toku.

„W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich:

- wszystkie zaskarżone uchwały są niezgodne z art. 44 w związku z art. 46 Prawa spółdzielczego, ponieważ są sprzeczne z istotą funkcji kontrolnych i nadzorczych do realizacji których powołana jest rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej,
- uchwała nr 6/2013 jest niezgodna z art. 46 § 2 1 i 2 zdanie pierwsze w związku z art. 38 § 1 pkt. 5, 6, 7 Prawa spółdzielczego, uchwały nr 13/2014 i 14/2014 są niezgodne z art. 46 § 1 i 2 zdanie pierwsze w związku z art. 38 § 1 pkt. 5 i 6 Prawa spółdzielczego, uchwała nr 15/2014 jest niezgodna z art. 46 § 1 i 2 zdanie pierwsze w związku z art. 38 § 1 pkt. 6 Prawa spółdzielczego – wszystkie z tego powodu, że wykraczają poza kompetencje przyznane radzie nadzorczej spółdzielni i ingerują w materię zastrzeżoną w ustawie do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia spółdzielni.,
- uchwały nr 20/2012, 6/2013, 13/2014, 14/2014, 16/2014 oraz 17/2014 są niezgodne z art. 46 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego z uwagi na swój blankietowy charakter, niepozwalający na określenie wszystkich istotnych elementów czynności prawnej, polegającej na obciążeniu nieruchomości, do której upoważniają one Zarząd”.

Z dokumentacji działającej w ramach Rady Nadzorczej Komisji Rewizyjnej przedłożono do kontroli jedynie protokoły dotyczące omówienia Raportu z badania sprawozdania finansowego za poszczególne lata objęte lustracją.. W pozostałym natomiast, zakresie wynikającym z § 17 Regulaminu Rady Nadzorczej (opiniowanie wniosków Spółdzielni, a także projektów uchwał przedstawianych Radzie Nadzorczej w zakresie spraw: ekonomiczno – finansowych, organizacyjno – samorządowych, członkowsko – mieszkaniowych, działalności gospodarczej i nadzór nad działalnością Spółdzielni w tym zakresie)

– brak jest jakiejkolwiek dokumentacji, co uniemożliwia dokonanie oceny pracy tej Komisji.

Spółdzielnia nie dysponuje również dokumentacją Komisji Techniczno – Inwestycyjnej, Rady Nadzorczej, co również uniemożliwia ocenę pracy tej Komisji.

W okresie objętym lustracją działało Prezydium Rady Nadzorczej składające się z przewodniczącego Rady, Zastępcy Sekretarza oraz przewodniczących Komisji stałych, które w okresie pomiędzy posiedzeniami Rady nadal mogło podejmować uchwały i odpowiednie czynności wynikające z § 84 ust. 3 Statutu m.in. w sprawach:

- przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
- rozpatrywania odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- rozpatrywania skarg skierowanych do Rady Nadzorczej na działalność Spółdzielni i Zarządu,
- podejmowania decyzji dotyczących ustalania wynagrodzenia, premii i nagród dla członków Zarządu,
- upoważnienia poszczególnych członków Rady Nadzorczej do udziału w określonych czynnościach.

Poprzednia kontrola wykazała w protokole lustracji sprzeczność powyższych unormowań statutowych z art. 46 § 3 Prawa spółdzielczego polegającą na tym, że jeżeli statut przewiduje wybór przez radę nadzorczą jej prezydium, to może ono spełniać wyłącznie zadania związane z organizowaniem pracy rady, gdyż Prawo spółdzielcze wyklucza możliwość wyposażenia go w kompetencje wykonawcze pomiędzy posiedzeniami rady.

Pomimo zastrzeżeń, w tym zakresie, przedłożonych w protokole poprzedniej lustracji oraz stosownego wniosku przedstawionego w liście polustracyjnym – Spółdzielnia powyższego nie wzięła pod uwagę, bowiem Prezydium Rady Nadzorczej podejmowało jeszcze przynajmniej w 2010 r. uchwały dotyczące ustalania premii dla członków Zarządu.

Za pozostałe lata objęte niniejszą lustracją brak jest dokumentacji w tym zakresie.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż z przedłożonej do kontroli dokumentacji pracy Rady Nadzorczej dostępnej w Spółdzielni wynika, że:

1. Rada nie zawsze zajmowała się sprawami wyłącznie należącymi do jej kompetencji, a jej decyzje naruszały kompetencje innych organów Spółdzielni,
2. podjęte przez Radę uchwały wykazują poprawność formalną (prawidłowość głosowań) lecz nie zawsze merytoryczną (zgodność z obowiązującym ustawodawstwem),
3. dokumentacja Rady prowadzona była w sposób kompletny,




4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej,
5. Rada składała sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu, które w poszczególnych latach były przez wyżej wymieniony organ Spółdzielni przyjmowane.,
6. Członkowie Rady Nadzorczej pełnili swe funkcje społecznie i nie pobierali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, bowiem takiej możliwości nie przewiduje Statut Spółdzielni.

II.2.4. Zarząd Spółdzielni.

Skład, wybór, kompetencje Zarządu, w latach objętych lustracją, określone zostały w §§ 86 - 91 Statutu Spółdzielni. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd składa się z 2 - 4 członków wybieranych (i odwoływanych) w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą z nieograniczonej liczby kandydatów, zwykłą większością głosów. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

W trakcie lustracji ustalono, że:

1. wyboru i odwołania członków Zarządu dokonywała Rada Nadzorcza zgodnie z postanowieniami § 53 ust. 1 i 2 Statutu oraz art. 49 § 2 Prawa spółdzielczego,
2. członkowie Zarządu złożyli wzory podpisów, a aktualny skład personalny tego organu (od 14 grudnia 2014 r.) ujawniony jest w sądowym rejestrze Spółdzielni,
3. Spółdzielnia posiada Regulamin Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a dotyczącego jego funkcjonowania,
4. Spółdzielnia nie posiada Regulaminu organizacyjnego zatwierdzonego przez Zarząd zawierającego m.in. podział czynności między członkami Zarządu. Członkowie Zarządu, między posiedzeniami tego organu, wykonywali swoje czynności w oparciu o podział obowiązków wynikający z ustalonego podziału pracy, a zawartego w zakresach czynności,
5. w latach objętych niniejszą lustracją Zarząd odbył łącznie 98 protokołowanych posiedzeń z tego:
 1. w roku 2010 - 19 posiedzeń,
 2. w roku 2011 - 20 posiedzeń,
 3. w roku 2012 - 25 posiedzeń,
 4. w roku 2013 - 18 posiedzeń
 5. w roku 2014 - 16 posiedzeń
 co pozwala przyjąć, że powyższe wyczerpuje zasadę obradowania „w miarę potrzeby”,
8. decyzje kolegialne Zarządu znajdują swoje odzwierciedlenie w podjętych przez ten organ uchwałach. W badanym okresie Zarząd podjął ogółem 100

uchwał, z tego:

1. w roku 2010 – 23 uchwały
2. w roku 2011 – 27 uchwał,
3. w roku 2012 – 19 uchwał,
4. w roku 2013 – 14 uchwał.
5. W roku 2014 – 17 uchwał

Działalność Zarządu szerzej została przedstawiona w poszczególnych działach niniejszego protokołu oraz odrębnym protokole dotyczącym działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

Z ogółu dokumentów wynika, że poprzedni Zarząd podejmował uchwały nie zawsze zgodnie z obowiązującym prawem, czego przykładem jest prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydziału I Cywilnego z dnia 15 czerwca 2011 r. w sprawie z powództwa pp. ■ (sygn. akt I C 1102/10), stwierdzający nieważność uchwał Zarządu w sprawie przeniesienia użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności domów jednorodzinnych położonych przy ul. ■ w Warszawie.

Z przedłożonej do kontroli dokumentacji pracy Zarządu wynika ponadto, że:

1. Zarząd zajmował się m.in. sprawami zmierzającymi do uregulowania stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni, sprawami gospodarczymi takimi jak sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, zawieraniem umów w imieniu Spółdzielni, przygotowywaniem materiałów na obrady Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, zwoływaniem obrad Walnego Zgromadzenia w poszczególnych latach, prowadzeniem działalności remontowo-eksploatacyjnej, a także prowadzenia działań windykacyjnych mającymi na celu wyegzekwowanie należności Spółdzielni, a podjęte przez Zarząd uchwały wykazują poprawność formalną (prawidłowość głosowań)
2. dokumentacja Zarządu prowadzona jest w sposób kompletny,
3. Zarząd nie prowadzi rejestru swoich uchwał,
4. Zarząd składał sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, które w poszczególnych latach były przez wyżej wymienione organy Spółdzielni przyjmowane.

II.2.5. Rady Osiedli i Rady Budynków

Z § 93 ust. 1 Statutu wynika, że Rada Nadzorcza może powołać Radę Osiedla jako przedstawicieli samorządu członków zamieszkałych na określonym terenie

wyodrębnionym organizacyjnie i gospodarczo, współpracujących z administracją osiedla, sprawujących funkcje opiniodawczą i doradczą w sprawach dotyczących działalności osiedla.

Rada Nadzorcza może też powołać Rady Budynków jako przedstawicieli danego budynku, sprawujących funkcję opiniodawczą i doradczą w sprawach dotyczących działalności budynku (§ 93 ust. 2 Statutu).

Zakres działania Rady Osiedla i Rady Budynków, ich organizację, zasady i tryb pracy winien określać Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą (§ 93 ust. 4 Statutu).

W Spółdzielni został uchwalony Regulamin Rad Osiedli, którego postanowienia odnoszą się odpowiednio do Rad Budynków (§ 14 Regulaminu) uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/2010 z dnia 21 października 2010 r., a następnie nowelizowany uchwałą nr 2/2013 z dnia 24 maja 2013 r.

Jednakże jego postanowienia odmiennie regulują kwestię wyboru członków Rad Osiedli i Rad Budynków niż określa to Statut. Stosownie bowiem do § 3 ust. 2 Regulaminu – członkowie Rady Osiedla/Rady Budynku wybierani są w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów bez względu na ilość obecnych, na Zebraniu Członków zamieszkujących dane osiedle/w danym budynku.

Rada Osiedla/Rada Budynku składa się od 3 do 12 osób wybranych przez członków zamieszkujących dane osiedle/budynek na okres 3 lat (§ 3 ust. 1 Regulaminu).

Jeszcze inaczej kwestię wyboru członków Rad Osiedli/Rad Budynków normuje Regulamin Zebrań Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2011 z dnia 19 maja 2011 r. stanowiący w § 4 ust. 2, iż Zebranie Członkowskie może jedynie podejmować uchwały w sprawie wyboru i odwołania członków Rady Osiedla i członków Rady Budynku oraz w § 4 ust. 3, że wszystkie głosowania na Zebraniu Członkowskim odbywają się jawnie.

Ustalono, że wybory do Rad Osiedli/Rad Budynków:

- przeprowadzono w 2010 r. podczas obrad Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli w dniu 30 czerwca 2010 r., tj. przed wejściem w życie wewnętrznych aktów normatywnych takich jak Regulamin Rad Osiedli oraz Regulamin Zebrań Członkowskich.
- odbywały się w głosowaniu jawnym (np. Osiedle „Pod Skocznią”, budynek przy ul. Fabrycznej 16/22, budynek przy ul. Grzybowskiej 5); tajnym (np. Osiedle Ptasia – Zimna); nie dokonano wyboru (ul. Leszczyny 4, 8, 8A, 10))

Lustrującej nie przedłożono, z powodu jej braku, dokumentacji pracy Rad Osiedli/Rad Budynków, stąd nie objęto jej badaniami kontrolnymi.

II.3.Organizacyjna służb etatowych.




Struktura organizacyjna

II.3.1.W Spółdzielni występuje wieloszczeblowość zarządzania uzasadniająca potrzebę posiadania struktury organizacyjnej. Wymóg taki stawia § 82 ust. 3 Statutu. Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni leży w kompetencjach Rady Nadzorczej.

Lustrującej nie przedłożono aktualnego graficznego schematu organizacyjnego wraz z Regulaminem organizacyjnym określającym i ustalającym m.in. podporządkowanie służbowe poszczególnych jednostek organizacyjnych oraz przedmiotowy podział funkcji członków Zarządu w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności, a także ustalającej zakresy zadań pracowników i ich podporządkowanie, wymagania kwalifikacyjne, a także związane z procesem pracy prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników.

W związku z powyższym nie sposób określić, czy występująca w Spółdzielni struktura organizacyjna zapewniała, w badanym okresie, warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni.

II.3.2.W okresie objętym lustracją nie stwierdzono przypadków naruszenia przez Spółdzielnię wymogów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 1997 r., Nr 133, poz. 883 z późn. zm.).

II.3.3.Wykonanie zatrudnienia w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją charakteryzuje **Tabela nr 4** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Z zestawienia tego wynika, że w latach 2011 – 2013 średnioroczne zatrudnienie w etatach wynosiło: w roku 2010 – 56,2 etatu, w roku 2011 – 55,9 etatu, w roku 2012 – 54,9 etatu, w roku 2013 – 55,6 etatu, a w roku 2014 – 54,8 etatu i dotyczyło zatrudnienia pracowników na stanowiskach nierobotniczych i robotniczych.

Wykonanie bezosobowego funduszu płac w poszczególnych latach charakteryzuje również **Tabela nr 4** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Z przedłożonych do badań dokumentów, za lata objęte lustracją, w zakresie wykorzystania bezosobowego funduszu płac (bez roku 2012 za który brak jest dokumentacji umów – zleceń) wynika, że wypłaty z tego funduszu dotyczyły przede wszystkim wynagrodzeń z tytułu m. in.: zastępstwa urlopowego gospodarza domu, sprzątnięcia parkingu, mycia okien, obsługi informatycznej, obsługi walnych zgromadzeń, a także wynagrodzenia inspektora nadzoru i kierownika budowy (w miarę potrzeby).

II.3.4. Spółdzielnia przestrzegała zasady aktualności szkoleń bhp i ppoż. oraz lekarskich badań okresowych. W aktach osobowych znajdują się także oświadczenia w zakresie ochrony danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

II.3.5. Spółdzielnia prowadzi dla wszystkich pracowników etatowych akta osobowe. Na podstawie akt osobowych pracowników Spółdzielni, badanych metodą losową, stwierdzono, że zawartość akt odpowiada wymogom określonych odrębnymi przepisami prawa.

Sprawdzono akta osobowe n/wym. pracowników, zatrudnionych w Biurze Zarządu:

- 1) Byłego Głównego Księgowego Spółdzielni – p. ██████████, której zatrudnienie w Spółdzielni przedstawiało się następująco:
 Od dnia 06.12.2006. do 05.06.2007 r. na pełnym etacie na stanowisku st. specjalisty d.s. finansowo-księgowych z określeniem zakresu obowiązków.
 W drodze porozumienia stron z dniem 01.04.2007 r. do dnia 05.06.2007 r. powierzone zostało stanowisko p.o. głównej księgowej.
 Od dnia 06.06.2007 r. na czas nieokreślony została zawarta umowa o pracę na stanowisku p.o. głównego księgowego. W aktach brak zakresu obowiązków. W związku z powołaniem z dniem 01.07.2012 r. p. ██████████ na członka Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązała z Nią stosunek pracy z zachowaniem stanowiska głównego księgowego i ustaliła warunki wynagrodzenia.
 Wyboru na członka Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała uchwałą Nr 19/2012 z dnia 14.06.2012 r., a uchwałą nr 8/2012 z dnia 13.12.2012 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła wybór p. ██████████ na członka Zarządu.
 W aktach brakuje umowy zmieniającej stanowisko z p.o. głównego księgowego na głównego księgowego Spółdzielni, mimo że p. ██████████ od 2007 r. używała pieczętki z oznaczeniem „główny księgowy”.

Z dniem 14.03.2014 r. Syndyk Masy Upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Krzysztof Gołąb – rozwiązał umowę o pracę z p. ██████████ z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, podając szczegółowo w piśmie przyczyny wypowiedzenia stosunku pracy, m.in. wskazując na stwierdzone poważne uchybienia w zakresie prowadzenia rachunkowości. Syndyk równocześnie zobowiązał p. ██████████ do wykorzystania w okresie wypowiedzenia urlopu wypoczynkowego, a za okres wykraczający należny urlop wypoczynkowy, zwolniona została z obowiązku świadczenia pracy. Uchwałą Nr 6/2014 z dnia 02.04.2014 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni odwołała p. ██████████ z funkcji członka Zarządu.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy z dnia 08.05.2014 r. Sygn. Akt XXIII Gz 461/14 oddalony został




wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni, więc Zarząd Spółdzielni z dniem 15.05.2014 r. odwołał Panią [REDACTED] z urlopu wypoczynkowego i przywrócił obowiązek świadczenia pracy oraz zawarł umowę na czas określony na stanowisku głównego księgowego od dnia 01.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

- 2) Aktualnie p.o. Głównego Księgowego pełni p. [REDACTED] zatrudniona w Spółdzielni z dniem 02.02.2015 r. na czas określony na pełnym etacie do dnia 31.12.2015 r..

Od dnia 20.01.2015 r. do 01.02.2015 r. zatrudniona była w Spółdzielni na stanowisku specjalisty w dziale księgowości. Akta osobowe zawierają tylko umowy o pracę na czas określony, aktualne zaświadczenie lekarskie, świadectwa pracy, dyplom licencjacki. Zakresu obowiązków brak.

- 3) Specjalisty ds. finansowo-księgowych – p. [REDACTED] – zatrudnionej w Spółdzielni od dnia 01.09.1978r.
- 4) Specjalisty ds. finansowo-księgowych p. [REDACTED] – zatrudnionej na podstawie umów o pracę czasowych – rocznych od 02.11.2011 r. Ostatnia umowa zawarta jest na okres od 01.11.2014 r. do 31.10.2015 r.
- 5) Specjalisty ds. finansowo-księgowych – p. [REDACTED] zatrudnionej od 15.12.2003 r.
- 6) Starszego Specjalisty d.s. finansowo-księgowych – p. [REDACTED] – zatrudnionej w Spółdzielni od dnia 01.06.1978r.
- 7) Specjalisty ds. BHP p. [REDACTED] zatrudnionej od 02.01.1989 w wymiarze ½ etatu do dnia 05.06.2013 r. Umowa o pracę została rozwiązana z dniem 05.06.2013 r. na podstawie art. 52 § 1 punkt 1 Kodeksu Pracy. Główny specjalista ds. pracowniczych Pani [REDACTED] wniosła pozew o przywrócenie do pracy do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieście w Warszawie Wydział VIII Pracy i Ubezpieczeń Społecznych. Sprawa w toku.

Akta osobowe pracowników zatrudnionych w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

- 1) Głównej Księgowej – p. [REDACTED] – zatrudnionej w Spółdzielni od 01.08.1967 r. do 30.06.2007 r. na pełnym etacie, a od dnia 01.08.2007 r. na ½ etatu, w związku z przejściem na emeryturę.
- 2) Starszego Specjalisty ds. finansowo-księgowych – p. [REDACTED] zatrudnionej w Spółdzielni od 1974 r.
- 3) Starszego specjalisty ds. ekonomiczno-finansowych – p. [REDACTED] zatrudnionej w Spółdzielni od dnia 01.08.1986r. Do zakresu obowiązków należy również prowadzenie kasy. Oświadczenie o odpowiedzialności materialnej zostało podpisane.
- 4) Konserwatora Osiedla p. [REDACTED] zatrudnionego w pełnym wymiarze czasu pracy na czas określony od 02.02.2010 r. do 31.12.2012 r. a od dnia 01.01.2013 r. na czas nieokreślony. Zakres obowiązków został określony.
- 5) Inspektora ds. Technicznych – p. [REDACTED] zatrudnionego na ściśle określony czas od 02.01.2013 r. do 30.06.2014 r. na ½ etatu, a od 01.07.2014 r.

do 31.12.2015 r. na pełny etat. W aktach brak zakresu obowiązków. Z akt wynika, że p. [REDACTED] posiada jedynie wykształcenie gastronomiczne i uzyskał po skończeniu Liceum Zawodowego tytuł „kelner zawodowy”. Z akt ponadto nie wynika, aby ukończył kursy specjalistyczne przydatne na zajmowanym stanowisku.

- 6) Kierownika Osiedla „Za Żelazną Bramą” d.s. Technicznych p. [REDACTED]. zatrudnionej od dnia 01.10.2014 r. do 30.09.2015 r. w wymiarze 0,75 etatu. Od dnia 16.07.2014 r. do dnia 30.09.2014 r. zatrudnionej jako Główny. Specjalista ds. Technicznych. W aktach brak zakresu obowiązków. W aktach znajduje się zaświadczenie z Urzędu Wojewódzkiego w Ostrołęce o stwierdzeniu, że p. Teresa S. posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie.
- 7) Specjalisty ds. Rozliczeń Inwestycyjnych p. [REDACTED]. zatrudnionej od dnia 01.10.1992 r. Zakres obowiązków został określony.
- 8) Specjalisty ds. Inwestycji – Inspektor Nadzoru – p. [REDACTED]. – zatrudnionego od dnia 08.02.2002 r. do 31.05.2013 r. na 0.75 etatu, a od dnia 01.06.2013 r. na 1/2 etatu.

W aktach znajdują się dokumenty stwierdzające posiadanie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

W sprawdzonych aktach znajdują się wszystkie niezbędne dokumenty dotyczące stosunku pracy: umowy o pracę, zakresy czynności, z wyjątkiem zakresu obowiązków w aktach: byłej głównej księgowej, aktualnie pełniącej obowiązki Głównego Księgowego, inspektora d.s technicznych, kierownika Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

Należy tu także stwierdzić, że uchwałą nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 r. Rada Nadzorcza na podstawie § 82 ust. 6 – „dokonała wyboru prezesa Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w osobie p. [REDACTED] (§ 1). Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia”. (§ 2).

Lustrująca nie ustaliła, czy Rada Nadzorcza, w myśl art. 52 § 1 Prawa spółdzielczego, nawiązała z p. [REDACTED] – prezes Zarządu ŚSM stosunek pracy, bowiem w Spółdzielni nie ma akt osobowych Zainteresowanej.

II.3.6. W Spółdzielni nie funkcjonuje system wewnętrznej kontroli gospodarczej.

II.3.7. Ustalono, że Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji skarg i wniosków. Pisemne wystąpienia w tych sprawach były rejestrowane w dzienniku korespondencji przychodzącej. Dotyczyły one głównie problemów z udostępnianiem Im dokumentów oraz braku odpowiedzi na pisma kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Statut Spółdzielni w §§ 19 i 20 określa tryb i terminy rozpatrywania wniosków

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

wyłącznie w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Powinny być one rozpatrywane przez Zarząd w ciągu miesiąca, natomiast odwołanie złożone do Rady Nadzorczej winno być rozpatrzone przez ten organ w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia.

Uregulowania statutowe dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego nie wyróżniają, natomiast, spraw związanych ze skargami bądź wnioskami dotyczącymi działalności organów Spółdzielni oraz służb etatowych. Tym samym nie został określony tryb postępowania w tym zakresie, ani też terminy ich rozpatrzenia.

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr Z/1/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. zatwierdził, o czym była już mowa w protokole poprzedniej lustracji, „Zasady udostępniania dokumentów członkom ŚSM” oraz ustalił odpłatność za sporządzenie kopii i odpisów dokumentów tj. 6,00 zł + VAT za jedną stronę kopii i odpisu dokumentów, a w przypadku uwierzytelnionej kopii dokumentu 12,00 zł + VAT za jedną stronę. W uchwale Zarząd nie określił, co należy rozumieć pod pojęciem „kopii uwierzytelnionej” oraz nie przedstawił kalkulacji kosztów uzasadniających ustaloną kwotę za sporządzenie jednej strony dokumentu, tym bardziej, że jak wynika z § 21 ust. obowiązującego Statutu – koszty sporządzenia jednej strony kopii dokumentu wynosi 1,00 zł.

II.3.8. Spółdzielnia nie prowadzi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

III Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalności ich wykorzystania został opisany w niniejszym protokole przy punkcie nr VI pt. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

IV. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

IV.1. W okresie objętym lustracją Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa działała w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także na podstawie obowiązującego Statutu oraz innych wewnątrzspółdzielczych aktów normatywnych.

Spółdzielnia określiła w Statucie formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosownie do postanowień § 5 ust 3 Statutu Spółdzielnia:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. budowanie lub nabywanie budynków oraz innych urządzeń gospodarczych, pomocniczych i rekreacyjnych niezbędnych do realizacji zadań Spółdzielni lub w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.

Ponadto Spółdzielnia może prowadzić:

1. działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni,
2. usługi inwestycyjne, w tym powiernictwo i nadzór inwestycyjny na potrzeby własne i osób trzecich,
3. działalność gospodarczą w celu zaspokojenia potrzeb swoich członków, w tym organizować własne placówki usługowe dla mieszkańców osiedli.

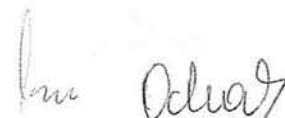
IV.2. Spółdzielnia posiada rejestr członków, który prowadzony jest prawidłowo (z wyjątkiem sprawy p.p. ■ poruszonej w sekcji II.2.2, dotyczącej roku 2012 niniejszego Protokołu) i bieżąco uwzględnia wszystkie zaszłości związane z nabyciem bądź utratą członkostwa w Spółdzielni. Prowadzenie rejestru członków odpowiada wymogom art. 30 Prawa spółdzielczego, bowiem odrębnie prowadzona jest ewidencja wpłat opłat statutowych tj. udziału i wpisowego oraz wpłat wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

IV.3. Zgodnie z dyspozycją art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia prowadzi, w formie wykazu elektronicznego oraz wykazu sporządzonego ręcznie – rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Sposób prowadzenia rejestru uwag nie nasuwa. Rejestr odzwierciedla dokonane zmiany w stanie faktycznym.

IV.4 Spółdzielnia nie prowadzi rejestru umów członków oczekujących, do czego jest zobligowana postanowieniami § 9 ust. 8 – 11 Statutu.

IV.5. W myśl postanowień Statutu (§ 9) – członkami Spółdzielni mogą być:

- osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych,

- oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało jednemu z nich,
- osoby prawne z tym, że takim osobom nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

IV.6. Zasady przyjęć w poczet członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały szczegółowo określone w §§ 9 – 59 oraz §§ 63 – 68 Statutu, który określa również zasady zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności i zamiany mieszkań,

Stwierdzono, że w okresie objętym lustracją osoby zainteresowane przystąpieniem do Spółdzielni składały deklaracje członkowskie oraz terminowo wносиły opłaty statutowe z tego tytułu tj. wpisowe i udziały, choć występowały w tym zakresie odstępstwa, przykładem czego jest sprawa członkostwa p. [REDACTED] (nr członkowski [REDACTED]) oraz p. [REDACTED] (nr członkowski [REDACTED]), członków Rady Nadzorczej kadencji 2012 - 2015.

Zarówno uregulowania ustawowe (art. 16 Prawa spółdzielczego) jak i statutowe (§ 10) warunkują przyjęcie, w tym przypadku osoby fizycznej, w poczet członków Spółdzielni od złożenia w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, deklaracji, na której Zarząd Spółdzielni potwierdza przyjęcie w poczet członków swymi podpisami z podaniem daty uchwały o przyjęciu

Tymczasem w poddanych kontroli aktach p. [REDACTED] brak jest deklaracji wyrażającej wolę Zainteresowanego przystąpienia do Spółdzielni, choć z protokołu Zarządu wynika, iż przyjął On Zainteresowanego do Spółdzielni w dniu 04 czerwca 2012 r.

Warto tu również podkreślić, że złożenie przez Zainteresowanego deklaracji o woli przystąpienia do Spółdzielni oraz pozytywna decyzja Zarządu Spółdzielni o przyjęciu w poczet członków – nie stanowią wystarczających warunków by zostać członkiem Spółdzielni. Składający deklarację jest bowiem zobowiązany zadeklarować ilość udziałów, zgodnie z postanowieniami statutu, i je wnieść, a także wnieść wpisowe.

Statut ŚSM w § 7 ust. 1 określa wysokość wpisowego i udziałów oraz termin uiszczenia tych opłat (14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa – § 7 ust. 4), a także wskazuje sankcje nie wpłacenia wpisowego lub udziału w terminie w postaci wykreślenia z rejestru – § 7 ust. 5).

Ustalono, że z ewidencji księgowej nie wynika, aby p. [REDACTED] i p. [REDACTED], wnieśli, do czasu zakończenia lustracji, opłaty statutowe, do których wniesienia byli zobowiązani.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze przyjęty w doktrynie i piśmiennictwie pogląd, należy przyjąć, iż p. [REDACTED] i p. [REDACTED] nie spełnili przesłanek warunkujących członkostwo w Spółdzielni.

ch

B

Jan Ochot

IV.7. Dane liczbowe dotyczące spraw członkowskich charakteryzuje **Tabela nr 1** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Wynika z niej, że według stanu na dzień 31 grudnia:

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba członków (osoby fizyczne)					
Ogółem:	2106	2060	2042	2020	1907
w tym:					
członkowie współmałż	149	146	146	124	124
członek. oczekujący	355	355	354	354	271
członek. osoby prawne	8	7	8	9	9

Spółdzielnia nie realizuje zamiany mieszkań, w związku z czym nie prowadzi rejestru takich zamian.

Natomiast zmiany w stanie liczbowym członków, według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. kończącego badania lustracyjne kształtowały się następująco:

	2014
1. liczba członków przyjętych	13
2. liczba członków, których członkostwo ustało ogółem	43
z tego w wyniku:	
• wypowiedzenia	17
• wykluczenia	0
• skreślenia	26
3. liczba osób z prawem do lokalu nie będących członkami Spółdzielni	566

Analiza tabeli nr 1 pozwala przyjąć, że na przestrzeni lat objętych niniejszą lustracją liczba członków Spółdzielni systematycznie malała, a wzrastała, natomiast, liczba osób, które nabyły prawo do lokali i nie zdecydowały się na członkostwo w Spółdzielni.

Należy tu podkreślić, że w tabeli nr 1 nie odnotowano liczby członków, których członkostwo ustało w wyniku wykluczenia., bowiem jak ustalono:

1. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uchwałą nr 14/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r. wykluczyła ze Spółdzielni p. [REDAKTED] (nr członkowski [REDAKTED]) na podstawie § 13 ust. 1 oraz ust.2 pkt. 1w związku z § 22 ust. 4 pkt. 6 Statutu – dotyczących winy umyślnej i rażącego niedbalstwa, świadomego działania na szkodę Spółdzielni oraz nie stosowania się do postanowień Statutu i regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz nie przestrzegania zasad współżycia społecznego. W uzasadnieniu swej uchwały Rada Nadzorcza wskazała m. in.: nieodpowiednie zachowanie Zainteresowanego i zakłócanie przebiegu obrad Zebrań Grup Członkowskich, podejmowanie działań, pod pozorem dbałości o dobro Spółdzielni, zmierzających do wywołania paraliżu

ch *B*

Jan *Och. 01.09*

decyzyjnego uniemożliwiającego prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, czego przykładem są wnioski i pozwy sądowe, w tym zaskarżenie uchwały o wyborze członków Rady Nadzorczej. Z tych względów, iż działania p. [REDACTED], aczkolwiek przyjmujące pozór troski o dobro pozostałych członków Spółdzielni, w istocie nakierowane są na destabilizację Spółdzielni.

P. [REDACTED] złożył w dniu 22 czerwca 2012 r. pozew o uchylenie powyższej uchwały do Sądu Okręgowego w Warszawie. Sprawa w toku.

Ponieważ stosownie do postanowień art. 24 § 10 ust. 4 stanowiącego, że wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej – p. [REDACTED] pozostaje nadal członkiem Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza uwzględniając wniosek zgłoszony w toku w toku III części Walnego obradującego w dniach od 21 do 30 czerwca 2012 r. uchwałą nr 27/2014 z dnia 27 listopada 2014 r. wykluczyła p. [REDACTED] (nr członkowski [REDACTED]), podobnie jak p. [REDACTED] (patrz pkt. 1) na podstawie § 13 ust. 1 oraz ust. 2 pkt. 1 w związku z § 22 ust. 4 pkt. 6 Statutu.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny wyrokiem zaocznym z dnia 01 czerwca 2015 r. (sygn. akt. I C 99/15) ustalił nieważność uchwały nr 27/2014 Rady Nadzorczej z dnia 27 listopada 2014 r. (Lustrującej przedłożono w/w wyrok bez uzasadnienia).

W związku z powyższym p. [REDACTED] nadal jest członkiem Spółdzielni.

- IV.8. Zmiany w stanie liczbowym członków następowały na podstawie aktów notarialnych sporządzanych na okoliczność kupna-sprzedaży, aktów darowizny dokonywanych przez członków Spółdzielni, a także na podstawie orzeczenia Sądu o nabyciu prawa do spadku w drodze postępowania spadkowego, co stwierdzono na podstawie dokumentacji członkowskiej osób przyjętych w poczet członków w latach objętych niniejszą lustracją, a skontrolowanej metodą losową. Są to akta oznaczone numerami członkowskimi:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- IV.9. Spółdzielnia w ramach procesu inwestycyjnego obejmującego budowę budynków mieszkalnych i budowę domów jednorodzinnych winna zawierać z członkami

ch [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Spółdzielni ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu – umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Szerzej kwestię umów i rozliczeń z tytułu budowy lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego omówiono w odrębnym protokole lustracji działalności inwestycyjnej.

IV.10. Strukturę stanu prawnego używania lokali usytuowanych w zasobach Spółdzielni, charakteryzują **tabele: 1A, 1B i 1C** stanowiące załączniki do niniejszego protokołu. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. kształtował się on następująco:

1. <u>lokale mieszkalne</u> – budownictwo wielorodzinne	1939
z tego:	
• spółdz. lokatorskie prawo	24
• spółdz. własnościowe prawo	1469
• prawo odrębnej własności	439
• lokale wynajmowane	0
• lokale zajmowane bez tytułu prawnego	6

Ustalono, że z sześciu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego – pięć usytuowanych jest w budynku przy ul. Grzybowskiej 3 w Warszawie. Z tego:

1. w dwóch przypadkach osoby uprawnione nie zgłosiły się, mimo monitów wysyłanych przez Spółdzielnię, do podpisania aktu notarialnego w sprawie ustanowienia odrębnej własności tych lokali.
2. W pozostałych trzech przypadkach nie został uzupełniony wkład z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, przy czym w jednym z tych trzech przypadków toczy się z tego powodu sprawa sądowa – aktualnie w Sądzie Apelacyjnym (sygn. akt. Acz 1827/14).

Jeden lokal zajmowany bez tytułu prawnego znajduje się w budynku przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie.

W aktach członkowskich p. [REDAKTED] (nr [REDAKTED]) znajduje się:

1. informacja finansowa zakupu przez członka Spółdzielni lokalu – suszarni na XVI p. o powierzchni użytkowej ca 28 m² podpisana przez Zarząd Spółdzielni,
2. pisemna prośba zainteresowanego członka Spółdzielni o zmianę użytkowania zakupionej powierzchni na lokal mieszkalny z dnia 18 maja 2010 r., na której widnieje napis „zgoda” (brak stosownej uchwały Zarządu),
3. inne dokumenty (np. zaświadczenia, korespondencja) dotyczą wnuka członka Spółdzielni (nr [REDAKTED]) – p. [REDAKTED].
4. odrębna notatka p. prezes [REDAKTED] w przedmiocie przygotowania do Wydziału Meldunkowego Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Warszawa – Śródmieście ul. Nowogrodzka 43 zaświadczenia dotyczącego zmiany sposobu użytkowania zakupionej powierzchni. Zaświadczenie zostało wystawione na imię [REDAKTED] wnuka członka Spółdzielni,
5. p. [REDAKTED] otrzymał decyzję na zmianę sposobu użytkowania zakupionej przez zp. [REDAKTED] (dziadka) powierzchni na lokal mieszkalny wydaną przez Prezydent

m.st. Warszawy nr 160 z dnia 16 lipca 2010 r. sygn. UD-IX-VAB/7331/964/2010/DEM.

Sprawa ustanowienia prawa do lokalu w toku.

2. <u>lokale mieszkalne</u> – budownictwo jednorodzinne	60
z tego:	
• spółdz. Lokatorskie prawo	0
• spółdz. Własnościowe prawo	57
• prawo odrębnej własności	0
• najem	0
• domy zajmowane bez tytułu prawnego	3

Ustalono, że z domów jednorodzinnych, do których nie został ustanowiony tytuł prawny – dwa usytuowane przy ul. Leszczyny [REDAKTED] i [REDAKTED] zostały wybudowane przez Spółdzielnię (jako inwestora) na nieuregulowanym prawnie gruncie tj. bez dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia ustanowienie do nich, w formie aktu notarialnego, prawa odrębnej własności.

Trzeci dom jednorodzinny położony przy ul. Topazowej [REDAKTED] w Piasecznie stanowi własność Spółdzielni. Aktualnie jest to dom wolny w sensie prawnym. Co prawda uchwałą nr Z/5/2014 z dnia 27 listopada 2014 r. Zarząd Spółdzielni ustanowił prawo odrębnej własności do tego domu na rzecz [REDAKTED] małżonków [REDAKTED], z którymi następnie zawarł umowę przedwstępną przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki oraz własności domu jednorodzinnego, lecz do czasu zakończenia lustracji do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Szerzej sprawa ta została przedstawiona w punkcie VI niniejszego protokołu.

3. <u>lokale użytkowe</u>	93
z tego:	
• spółdz. Lokatorskie prawo	0
• spółdz. Własnościowe prawo	38
• prawo odrębnej własności	49
• lokale wynajmowane	4
• lokale zajmowane bez tytułu prawnego	2

oraz lokale użytkowe w budynku przy Al. 3-go Maja 12 oraz Twardej 16A użytkowane na potrzeby Spółdzielni.

Ustalono, że dwa lokale użytkowe usytuowane w budynku przy ul. Grzybowskiej 3 w Warszawie zajmowane są bez tytułu prawnego. W jednym przypadku trwa postępowanie spadkowe, w drugim przypadku nie został uregulowany wkład budowlany z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu. Ostatni monit Spółdzielni w tej sprawie nosi datę 17 lipca 2015 r.

IV.11. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia:

ch B

Jan Odlowicz

1. nie ustanawiała spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co ustalono na podstawie dokumentacji pracy Zarządu (protokoły, uchwały),
2. Spółdzielnia dokonywała przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności w trybie §§ 25, 26 Statutu oraz art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co ustalono na podstawie akt członków o numerach: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], do których lustrująca uwag nie wnosi.,
3. Spółdzielnia dokonywała przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności w trybie §§ 41, 42 Statutu oraz art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co ustalono na podstawie akt członków o numerach: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], do których lustrująca uwag nie wnosi.
4. wdrożyła postępowanie w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż wystąpił przypadek ustania członkostwa i wygaszenie własnościowego prawa do lokalu wskutek długotrwałych zaległości spowodowanych nie uiszczeniem opłat za używanie lokalu. Była członkini Spółdzielni (nr [REDACTED]) posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [REDACTED] przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie. została wykluczona uchwałą nr 7/2001 Rady Nadzorczej z dnia 28 listopada 2001 r., a następnie wobec dłużniczki wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2005 r. (sygn. akt I C 1096/03) została orzeczona eksmisja (zadłużenie podstawowe – 110.330, 43 zł + koszty sądowe – 5.919 zł + 971,70 zł za sporządzenie w dniu 25 kwietnia 2013 r. operatu szacunkowego sporządzonego przez Europejskie Centrum Nieruchomości. Łączna kwota – 117.221, 13 zł). Wartość lokalu Europejskie Centrum Nieruchomości wyceniło na kwotę 403.946 zł.
Ustalono, że Zarząd Spółdzielni:
 - dokonał wyboru kupującego w trybie bezprzetargowym, a lokal nabył w dniu 06 września 2013 r. członek Spółdzielni (nr [REDACTED]) za kwotę 450.000 zł w dwóch ratach wpłaconych do Spółdzielni 13 i 23 września 2013 r.,
 - nie dokonał rozliczenia z osobą uprawnioną tj. byłym członkiem, co ustalono na podstawie ewidencji księgowej prowadzonej w Spółdzielni.
5. Dokonywała przekształcenia do 31 grudnia 2012 r. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w trybie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalono na podstawie akt członków o numerach: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], do których lustrująca uwag nie wnosi.
6. ustanawiała prawa do lokali, które powstały w wyniku zmiany przeznaczenia, przykładem czego jest lokal nr [REDACTED] przy Al. Jana Pawła II 20.
Stwierdzono, że w aktach lokalu znajdują się:
 - informacja finansowa z dnia 15 grudnia 2011 r. dotycząca rezerwacji zakupu powierzchni w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 na XVI p. za kwotę 209.200 zł dla p. [REDACTED].,

ch B

Jan Ochotz

- umowa zawarta w dniu 20 grudnia 2011 r. o ustanowienie dla zarezerwowanej powierzchni spółdzielczego lokatorskiego prawa pomiędzy Zarządem Spółdzielni reprezentowanym przez p. Krystynę Rubik i p. Jacka Skibę, a członkiem Spółdzielni p. [REDACTED], na mocy której wyżej wymienionemu przysługiwało prawo do lokalu nr [REDACTED] przy Al. Jana Pawła II 20 na XVI p.

Jak ustalono p. [REDACTED] nie spełnił żadnej z przesłanek warunkujących członkostwo w Spółdzielni (nie złożył deklaracji członkowskiej, nie jest wpisany do rejestru członków na mocy decyzji Zarządu, nie wniósł również opłat statutowych tj. wpisowego i udziału).

Z powyższego można, zatem, wywieść wniosek, iż zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr [REDACTED] przy Al. Jana Pawła II 20 nastąpiło z naruszeniem § 23 ust. 1 Statutu stanowiącego m.in. o powstaniu tego prawa z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią.

- uchwała nr ZC/5/2011 również z dnia 20 grudnia 2011 r., zgodnie z którą Zarząd dokonał zmiany statusu omawianego lokalu z lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Co prawda dokonanie przekształcenia lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo dopuszczał art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz warunkował je uprzednim pisemnym żądaniem członka spółdzielni, któremu przysługiwało dotychczas lokatorskie prawo do lokalu, a także dokonaniem przez niego spłat, o których mowa w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tymczasem żądanie takie złożył p. [REDACTED] nie będący członkiem Spółdzielni.

Ten szczególny przypadek możliwości dokonania przekształcenia lokatorskiego prawa we własnościowe, mimo że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zakazała ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z chwilą jej wejścia w życie, mógł być realizowany do 31 grudnia 2012 r. i dotyczył m.in. sytuacji, gdy spółdzielni nie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem. (Spółdzielni nie przysługiwało wówczas prawo do gruntu pod budynkiem przy Al. Jana Pawła II 20). Umowa w sprawie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo została zawarta z p. [REDACTED] w dniu 25 kwietnia 2012 r.,

- zaświadczenie Spółdzielni z dnia 15 listopada 2013 r. podpisane przez Zarząd w osobach p. Krystyny Rubik oraz p. Jacka Skiby stwierdzające, iż p. [REDACTED] jest członkiem Spółdzielni od 25 kwietnia 2012 r. (data zawarcia umowy o przekształcenie prawa z lokatorskiego na własnościowe) i posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr [REDACTED] przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie o powierzchni użytkowej 50, 31 m² oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 15,11 m²., (informacja finansowa z dnia 11

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

kwietnia 2012 r. dotycząca zakupu pomieszczenia gospodarczego za kwotę 12.843,50 zł),

- akt notarialny z dnia 20 listopada 2013 r. (Rep. A nr 2611/2013) sporządzony przed notariuszem [REDAKTOWANE] w Kancelarii Notarialnej przy ul. [REDAKTOWANE] w Łomiankach – umowy darowizny, na mocy której p. [REDAKTOWANE]. (z majątku odrębnego) darował żonie p. [REDAKTOWANE] spółdzielcze własnościowe prawo do omawianego lokalu. Wartość tego prawa strony określiły na kwotę 427.550 zł.,
- zaświadczenie Spółdzielni z dnia 15 maja 2014 r.. podpisane przez Zarząd w osobach p. Krystyny Rubik oraz p. Jacka Skiby stwierdzające spółdzielcze własnościowe prawo p. [REDAKTOWANE]. do lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie oraz pomieszczenia gospodarczego na podstawie umowy darowizny.

V Działalność inwestycyjna za okres od 01 stycznia 2010 do 14 grudnia 2014 została przedstawiona w odrębnym protokole lustracji.

VI-VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, regulacja stanu prawnego gruntów, gospodarka remontowa.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

VI.1.1 Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

1. Spółdzielnia nie przedstawiła struktury organizacyjnej określającej i ustalającej podporządkowanie służbowe poszczególnych jednostek organizacyjnych oraz przedmiotowy podział funkcji członków Zarządu w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności, której zatwierdzenie zgodnie z postanowieniami § 82, pkt. 3 – należy do zakresu działania Rady Nadzorczej. Analiza przedstawionych dokumentów wskazuje, że w okresie objętym lustracją w latach 2010 – 2014 Rada Nadzorcza uchwał w tym zakresie nie podejmowała.

2. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obowiązywały następujące unormowania wewnętrzne, określone w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem wniosków przedstawionych w ustaleniach poprzednio przeprowadzonej lustracji pełnej.

♦ „Regulamin w sprawie rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 17/2012 z dnia 24.04.2012 roku.

♦ „Regulamin w sprawie indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej

ch B

Jan Ochacz

wody, odprowadzania ścieków oraz energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnej ciepłej wody do mieszkań, lokali użytkowych i garaży będących w zasobach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/2012 z dnia 24.04.2012 roku.

♦ „Regulamin używania lokali i przeprowadzania prac remontowych przez właścicieli

tych lokali przy ul. Fabrycznej 16/22 Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/2011 z dnia 19.05.2011 roku.

♦ „Regulamin w sprawie używania lokali oraz porządku domowego w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/2012 z dnia 24.03.2012 roku.

♦ „Regulamin w sprawie użytkowania społecznych parkingów na terenach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/2012 z dnia 06.03.2012 roku.

♦ „Regulamin porządku domowego obowiązujący mieszkańców Osiedla „Ptasia – Zimna” – uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/2012 z dnia 06.03.2012 roku.

Przedstawione pełne treści przyjętych Regulaminów, które według zapisów stanowią załącznik do uchwały – nie zawierały żadnych podpisów.

VI.1.2. Ogólna charakterystyka zasobów.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz jego charakterystyka w poszczególnych latach, według stanu na dzień 31 grudnia, przedstawiały się następująco:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1) Budownictwo wielorodzinne					
- Liczba budynków mieszkalnych	17	18	20	19	19
- Liczba mieszkań	1935	1940	1945	1944	1944
- Pow. użytkowa ogółem w m ²	122793,26	124228,16	126005,98	125827,82	125827,82
w tym: - lokali mieszkalnych	102993,08	103937,64	105278,83	104870,28	104870,28
- lokali użytkowych	9393,43	9664,97	9995,81	10226,20	10226,20
- garaży	10406,75	10625,55	10731,34	10731,34	10731,34
2) Budownictwo jednorodzinne					
- Liczba budynków mieszkalnych	89	76	80	68	68
- Liczba mieszkań	98	85	89	77	77
- Pow. użytkowa ogółem w m ²	15629,26	13825,94	13807,14	12150,64	12150,64
w tym: - lokali mieszkalnych	13913,46	12355,34	12367,04	10945,54	10945,54
- garaży	1715,80	1470,60	1440,10	1205,10	1205,10
3) Pawilony					
- Liczba budynków	3	3	3	3	3
- Pow. użytkowa ogółem w m ²	6503,00	6503,00	6503,00	6503,00	6503,00
4) Ogółem Spółdzielnia					
- Liczba budynków	109	97	103	90	90
- w tym mieszkalnych	106	94	100	87	87

ch

h *Ochra*

- Liczba mieszkań	2033	2025	2034	2021	2021
- Pow. użytkowa ogółem w m ²	144925,52	144557,10	146316,12	144481,46	125827,82
w tym: - lokali mieszkalnych	116906,54	116292,98	117645,87	115815,82	104870,28
- lokali użytkowych	15896,43	16167,97	16498,81	16729,20	10226,20
- garaży	12122,55	12096,15	12171,44	11936,44	10731,34

Przedstawiony stan zasobów mieszkaniowych wskazywał, że w okresie objętym lustracją nie nastąpiły istotne zmiany.

Zwiększenie stanu zasobów mieszkaniowych dotyczyło realizowanej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej. Protokół z lustracji działalności inwestycyjnej sporządzony został odrębnie.

Zmiany zmniejszające stan zasobów mieszkaniowych dotyczyły zbycia nieruchomości i lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zrealizowanych przekształceń własnościowych i ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w formie zawartych aktów notarialnych, opisanych w dalszej części niniejszego protokołu lustracji.

VI.1.3. Wyodrębnienie nieruchomości.

1. Na podstawie przedstawionych informacji i dokumentów ustalono, że w przyjętej w latach ubiegłych strukturze zarządzania zasobami mieszkaniowymi wyodrębnione były organizacyjnie trzy osiedla mieszkaniowe, funkcjonujące na zasadzie wewnętrznego rozrachunku:

1) Administracja Osiedla „Za Żelazną Bramą” z siedzibą na ul. Twardej 16 A, obejmująca stanowiące odrębne nieruchomości budynki:

- Al. Jana Pawła II 20; ul. Grzybowska 9; ul. Twarda 16 A – pawilon biurowy.
- ul. Grzybowska 5;
- ul. Grzybowska 6/10;

2) Administracja Osiedla Budynków Jednorodzinnych i Wielorodzinnych z siedzibą na

Al. 3 Maja 12, obejmująca stanowiące odrębne nieruchomości budynki:

- ul. Fabryczna 16/22;
- ul. Grzybowska 12/14; ul. Grzybowska 3;
- ul. Tamka 6/8;
- ul. Radna 12;
- ul. Jaśminowa 2;
- ul. Leszczyzny ■, ■, ■, ■, ■, ■ oraz osiedla „Pod Skoczną” i „Zielona Dolina”;
- ul. Baczyńskiego ■ w Łomiankach;
- Osiedle „Piaseczno-Iwiczna” w Piasecznie.

3) Administracja Osiedla Ptasia – Zimna z siedzibą na Al. 3 Maja 12, obejmująca stanowiące odrębne nieruchomości budynki:

- ul. Ptasia 2, 4, 4a, 6;
- ul. Zimna 2.

de B

Jan Olsz

Wyodrębnione nieruchomości, ze względu na różnorodne uwarunkowania lokalizacyjne oraz techniczne utworzone zostały w układzie jedno lub wielobudynkowym. Największa liczba lokali mieszkalnych zlokalizowana była w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”. Zarządzane cztery budynki posiadały ogółem 1.452 mieszkania, co stanowiło 71,85 % ogólnej liczby mieszkań w zasobach Spółdzielni.

VI.2. Regulacja stanu prawnego gruntów.

VI.2.1. Spółdzielnia posiadała nie w pełni uregulowany stan terenowo – prawny w rozumieniu przepisów art. 113 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 30.11.2004 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 261 z 2004 r. póź. 2063 z póź. zm.) dla gruntów będących w jej władaniu. Dotyczyło to przede wszystkim nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 oraz ul. Twardej 16A, z tytułu nie zakończenia sprawy sądowej w zakresie uzyskania tytułu prawnego do gruntu.

1. Z uwagi na fakt, że w Spółdzielni brak było kompletnych dokumentów z lat ubiegłych (z przyczyn opisanych we wcześniejszej części protokołu lustracji) stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni ustalony został na dzień 31.12.2014 roku,

bez opisanie zmian jakie wystąpiły w okresie objętym badaniami lustracyjnymi. Tabela stanu gruntów na dzień 31.12.2014 r. stanowi zał. Nr 1 do prot. lustracji.

2. Z zawartych w tabeli informacji wynika, że ogólna powierzchnia gruntów na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła - 10,1284 ha. Z tego:

- grunty w wieczystym użytkowaniu 9,0633 ha, tj. 89,5 % ogólnej powierzchni,
- grunty własne 0,9393 ha, tj. 9,3 % ogólnej powierzchni,
- grunty dzierżawione 0,1258 ha, tj. 1,2 % ogólnej powierzchni.

Przedstawiona analiza wskazuje, że dominująca powierzchnia gruntów pozostawała w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

3. Wyznaczony przez Sąd Rejonowy Syndyk masy upadłościowej zarządził sporządzenie pełnej inwentaryzacji, w tym spisu nieruchomości będących w zarządzaniu Spółdzielni, co pozwoli na ustalenie stanu prawnego gruntów.

VI.2.2. W oparciu o udostępnione dokumenty działań organów Spółdzielni w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntów w odniesieniu działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06, o pow. 1,6781 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00235241/2, ustalono między innymi, że:

1. Z powództwa Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielni Mieszkaniowej

„Oś Saska”, Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama”, Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”, przeciwko Miastu Stołecznemu

w Warszawie, Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny wyrokiem częściowym Sygn. akt II C 143/07 z dnia 12 kwietnia 2013 r., zobowiązuje Miasto Stołeczne

Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

ch *B*

Jan Ochotz

1) Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06, o pow. 1,6781 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00235241/2 oddaje Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat od daty zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na cel mieszkalny lub biurowy lub usługowo – handlowy działkę ewidencyjną nr 5/6 o pow. 1,1867 ha, wydzieloną z działki nr 5, zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o wysokości 16 (w części 17 kondygnacji) naziemnych z całkowitym podpiwniczeniem, dwuklatkowym, położonym przy Al. Jana Pawła II 20 zgodnie z treścią mapy geodezyjnej, nieodpłatnie, tj. bez obciążenia pierwszą opłatą za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, określając opłatę roczną w wysokości 1% wartości tej nieruchomości w kwocie 1.346.192,48 zł.

2) Przenosi nieodpłatnie na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie prawo własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 16 (w części 17 kondygnacji) naziemnych z całkowitym podpiwniczeniem, dwuklatkowego, posadowionego na działce nr 5/6, położonego przy Al. Jana Pawła II 20.

3) Oddaje:

a) Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej udział wynoszący 3069/10000 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

b) Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” udział wynoszący 1471/10000 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

c) Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” udział wynoszący 2480/10000 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

d) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” udział wynoszący 2980/10000 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

we współużytkowanie wieczyste na okres 99 lat od daty zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na cele biurowe lub użytkowe lub mieszkalne działkę ewidencyjną nr 5/6 o pow. 0,1183 ha, wydzieloną z działki nr 5, zabudowaną budynkiem biurowo – usługowym o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, całkowicie podpiwniczonym, położonym przy ul. Twardej 16A, zgodnie z treścią mapy

geodezyjnej, nieodpłatnie, tj. bez obciążenia pierwszą opłatą za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, określając opłatę roczną w wysokości 3% wartości tej nieruchomości w kwocie 397.878,39 zł., w wysokości przypadającej na poszczególne Spółdzielnie zgodnie z ich udziałami w prawie użytkowania wieczystego działki nr 5/8 tj. na:

a) Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w udziale 30,69 % tj. 122.108,88 zł.,

b) Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w udziale 14,71 % tj. 58.527,91 zł.,

c) Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w udziale 24,80 % tj. 98.673,84 zł.,

d) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w udziale 29,80 % tj. 118.567,76 zł.

4) Przenosi nieodpłatnie na rzecz poszczególnych Spółdzielni w udziale określonym w ppkt. 3) – części w prawie własności budynku.

5) Ustanawia na rzecz każdego właściciela lub użytkownika służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia lub przejazdu przez pas gruntu działki nr 5/6 wydzielonej z działki 5, za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 803.906,00 zł.

2. Na podstawie wypisu i wrysu z rejestru gruntów ustalono, że:

1) Na nieruchomość położoną przy Al. Jana Pawła II 20, działka nr 5/6 o powierzchni 1,1867 ha założona została odrębna księga wieczysta Nr WA4M/00441910/0.

2) Na nieruchomości:

- przy ul. Grzybowskiej 9, działka nr 5/7 o powierzchni 0,3731 ha,
 - przy ul. Twardej 16A, działka nr 5/8 o powierzchni 0,1183 ha,
- nie założono odrębnych ksiąg wieczystych i grunty uwidocznione są w jednej dotychczas prowadzonej księdze wieczystej Nr WA4M/00235241/2.

Do zakończenia badania lustracyjnego stan prawny gruntów w tym zakresie nie został uregulowany.

VI.2.3. Analiza księgi wieczystej nr WA4M/00441910/0 założonej dnia 10.07.2014 r.

1. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział X Ksiąg Wieczystych, rozpatrując złożony w dniu 12 grudnia 2014 r. wniosek Spółki Bud Grup Spółka z o.o. o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr WA4M/00441910/0 lokalu niemieszkalnego oznaczonego Nr 1, o pow. użytkowej 276,30 m² usytuowanego w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie, na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 marca 2015 r. wydał postanowienie Dz. Kw. WA4M/33055/14 – oddalić wniosek o dokonanie wpisu. W uzasadnieniu Sąd stwierdził między innymi:

W niniejszej sprawie Sąd stwierdza iż w księdze wieczystej kw nr WA4M/00441910/0 **nie ma ujawnionego budynku.**

2. W księdze wieczystej nr WA4M/00441910/0, działka nr 5/6, ujawnione były następujące wierzytelności hipoteczne:

- na rzecz „GRESKO Sp. z o.o. hipoteka przymusowa	- 29.200.000,00 zł.,
- na rzecz firmy „TECHNOBUD” kwota	- 4.565.891,00 zł.,
- na rzecz [REDAKTOWANE] kwota	- 4.000.000,00 zł.,
- na rzecz [REDAKTOWANE] kwota	- 3.295.656,67 zł.,
- na rzecz firmy BMG Inwest Sp. z o.o. kwota	- 1.789.930,60 zł.,
- na rzecz [REDAKTOWANE] kwota	- 1.398.249,68 zł.,
- na rzecz [REDAKTOWANE] kwota	- 900.000,00 zł.
Łącznie kwota	45.149.727,95 zł.

VI.2.4. Zbycie nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni opisane zostało w dalszej części protokołu lustracji.

VI.3. Odrębna własność lokali.

1. Wprowadzone zmiany ustaw: Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowały realizację procesu wyodrębnienia własności lokali w obrębie poszczególnych nieruchomości. Z ustaleń zawartych w protokole poprzednio przeprowadzonej lustracji pełnej (opisanej we wcześniejszej części niniejszego protokołu) wynika, że proces określenia odrębnej własności lokali w danej nieruchomości został przeprowadzony w latach ubiegłych. Wyjątek stanowiły nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 i ul. Grzybowskiej 9, gdzie nieuregulowany stan prawny gruntów nie dawał możliwości ustanawiania praw własności do lokali w tych nieruchomościach.

2. **Tytuły prawne do lokali** na dzień 31 grudnia 2014 roku zostały przedstawione:

- do lokali mieszkalnych w tabeli stanowiącej zał. Nr 2 do Prot. lustracji.

Z informacji zawartych w tabelach wynikało, że na dzień 31 grudnia 2014 roku tytuły prawne do lokali przedstawiały się następująco:

	Ilość	Pow. m ²	Udział %
1) Lokale mieszkalne ogółem	2 055	120.063,70	100,00
z tego: własnościowe	1 542	85.609,27	75,03
lokatorskie	24	905,53	1,17
odrębna własność	489	33.548,90	23,80
umowa najmu	brak	0,00	0,00

3. Przedstawione informacje wskazują, że:

- w zasobach lokali mieszkalnych dominującą formę stanowiły lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, które na dzień 31 grudnia 2014 roku stanowiły 75,03 % ogólnej liczby lokali, lokale z odrębną własnością stanowiły 23,80 %, natomiast lokale na warunkach lokatorskiego prawa 1,17 %.

VI.3.1. Przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu realizowane było na wnioski osób zainteresowanych. Do złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu sporządzana była przez Spółdzielnię każdorazowo informacja dotycząca zaległości w opłatach za lokal z następujących tytułów:

- całkowitego zadłużenia kredytowe,
- całkowita spłata kredytu i odsetek, dotacji bankowej,
- zaległości w opłatach eksploatacyjnych wraz z odsetkami karnymi,
- inne zadłużenia.

1. **Prawidłowość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności** w trybie art. 12 i art. 17¹⁴ u.s.m. sprawdzono wrywkowo na podstawie następujących akt członkowskich:

• Nr członkowski [] dotyczył lokalu mieszkalnego nr [] przy ul Grzybowskiej 6/10

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- o pow. użytkowej 38,80 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 2,07 m²
- 13.04.2011 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 21.04.2011 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 2341/2011,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/9.
- Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Tamka 6/8 o pow. użytkowej 83,00 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 3,70 m²
- 24.01.2011 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 27.01.2011 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 340/2011,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/8.
- Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Ptasiej 4 o pow. użytkowej 107,97 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 4,30 m²
- 13.04.2011 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 21.04.2011 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 2334/2011,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/3.
- Nr (bez członkostwa) dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Fabrycznej 16/22 o pow. użytkowej 127,90 m²
- 10.09.2012 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 20.09.2012 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 6079 /2012,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/5.
- Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Grzybowska 5 o pow. użytkowej 48,07 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 1,89 m²
- 28.11.2012 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 12.12.2012 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 7791/2012,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/5.
- Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Grzybowska 6/10 o pow. użytkowej 38,80 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 1,97 m²
- 26.09.2012 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 11.10.2012 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 6483/2012,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/4.
- Nr (bez członkostwa) dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Grzybowska 5 o pow. użytkowej 48,07 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 1,54 m²
- 08.02.2013 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 19.02.2013 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 766/2013,
- odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/4.
- Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████████ przy ul. Ptasiej 4 o pow. użytkowej 82,40 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 2,80 m²
- 28.02.2013 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada

ch B

Jan Ochoza

- prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
- 07.03.2013 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 11084/2013,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/3.
 - Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████ przy ul. Ptasiej 4 o pow. użytkowej 108,87 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 3,60 m²
 - 08.10.2013 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
 - 29.10.2013 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 2509/2013,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/3.
 - Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████ przy ul Grzybowska 12/14 o pow. użytkowej 162,40 m²
 - 26.05.2014 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
 - 04.06.2014 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 3586/2014,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/7.
 - Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████ przy ul. Ptasiej 4 o pow. użytkowej 80,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 3,10 m²
 - 25.06.2014 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
 - 27.08.2014 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 9568/2014,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/7.
 - Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████ przy ul Grzybowska 12/14 o pow. użytkowej 97,20 m²
 - 27.01.2014 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
 - 27.05.2014 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 3329/2014,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/7.
 - Nr członkowski ██████████ dotyczył lokalu mieszkalnego nr ██████ przy ul Grzybowska 12/14 o pow. użytkowej 83,80 m²
 - 26.05.2014 r. wystawione zaświadczenie Spółdzielni, że jest członkiem i posiada prawo do lokalu oraz dotyczące zaległości,
 - 21.07.2014 r. zawarcie aktu notarialnego Rep. A Nr 5254/2014,
 - odrębna księga wieczysta WA4M/██████████/0.

2. Wszystkie zbadane umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu zawierane były w formie aktu notarialnego. Do każdego aktu przedstawiona była uchwała Zarządu Spółdzielni podjęta na podstawie art.42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w której zostały określone przedmioty odrębnych własności lokali, obejmujące, między innymi, lokal będący przedmiotem tego aktu, rodzaj, położenie, powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Koszty zawarcia aktu ponosił nabywca praw. Na wszystkie wyodrębnione lokale mieszkalne założone zostały odrębne KW.

Handwritten initials/signature

Handwritten signature: Jan Ochrak

W każdym z badanych przypadków w zawartych aktach notarialnych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni powierzony został Spółdzielni na podstawie zapisów określonych w art. 27 ust. 2 u.s.m.

3. W zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności w zbadanych dokumentach nieprawidłowości nie stwierdzono.

VI.4. Zbycie nieruchomości.

VI.4.1. Unormowania zasad dotyczących zbycia nieruchomości zostały określone w następujących aktach:

1). **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych** z dnia 15 grudnia 2000 roku. Tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. nr.119 poz.1116 ze zm.) określała **art. 8³. ust. 9.** Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie **wszystkich części walnego zgromadzenia.**

2). W obowiązującym **Statucie Spółdzielni** w następujących postanowieniach:

- § 72. ust. 1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- § 76. ust. 4. Każdy projekt uchwały **poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.**
 - 6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
- § 77. ust. 1. W ciągu 14 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie:
 - Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań potwierdzają treść podjętych uchwał oraz stwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
 - 2. Protokół z obrad Kolegium, które stwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 - 3. Protokół o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

VI.4.2. Uchwały Walnego Zgromadzenia w latach 2010 - 2013.

Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że Walne Zgromadzenia odbyte w 2010, 2011, 2012 i 2013 roku nie podejmowały żadnych uchwał dotyczących zbycia nieruchomości Spółdzielni.

VI.4.3. Uchwały Walnego Zgromadzenia w 2014 r.

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyło się w 13 częściach w dniach 10 – 25 września 2014 roku. W sporządzonym Protokole Obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie z dnia 29.09.2014 roku zapisano m. innymi:
2. Na podstawie protokołów poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia Członków Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, iż Walne Zgromadzenie zostało zwołane w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutu i zdolne było do podejmowania prawomocnych Uchwał.
3. Porządek obrad poszczególnych Części WZ został zrealizowany i przeprowadzono głosowania co do wszystkich Uchwał, objętym porządkiem obrad, z **wyjątkiem części IX i części X, na których nie głosowano Uchwały Nr 9/2014.**
4. Po przeanalizowaniu protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków, Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków dokonało podsumowania wyników głosowań poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia Członków i stwierdza, że Walne Zgromadzenie Członków **głosowało nad przyjęciem łącznie 10 Uchwał.**
5. Kolegium stwierdza, iż pod głosowanie obrad wszystkich Części Walnego Zgromadzenia (z **wyjątkiem części IX i X, gdzie nie głosowano Uchwały Nr 9/2014**), poddano następujące uchwały:
6. **W zakresie zbycia nieruchomości podjęto:**
 - 1). **Uchwałę Nr 5/2014** w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Grzybowskiego 6/10.

§ 1. Udzielić zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 6/10, oznaczonej numerem 57/4, obręb ewidencyjny 50303, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00405521/2, wraz z nakładami w postaci rozpoczętej inwestycji budowlanej.

§ 2. Zatwierdzić i wyrazić zgodę na wszelkie działania już podjęte przez organy Spółdzielni w przedmiocie zbycia prawa użytkowania wieczystego jak w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.
 - 2). **Uchwałę Nr 6/2014** w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20.

§ 1. Udzielić zgody na zbycie na rzecz GRESCO Spółki z o.o. w Warszawie, za kwotę 35.000.000,00 złotych netto, powiększoną o należny, stosowny podatek VAT, części przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa użytkowania wieczystego działki grunt, zlokalizowanej przy ul. Jana Pawła II/Grzybowska, tj.: niezabudowanej działki gruntu, zlokalizowanej pomiędzy dawnym budynkiem hotelu „Mercure” a budynkiem mieszkalnym przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie, o pow. około 3.454 m², roboczo oznaczonej numerem 5/A, która to powstanie wskutek podziału położonej w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 20 działki gruntu o pow. 1.1867 ha, oznaczonej numerem 5/6, obręb ewidencyjny 5/6, obręb ewidencyjny

ch B

Jan Oelwaiz

50306, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00441910/0.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

3). Uchwałę Nr 7/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Twardej 16A oraz udziału w prawie własności położonego na wskazanej nieruchomości budynku.

§ 1. Udzielić zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, położonej w Warszawie przy ul. Twardej 16A, oznaczonej numerem 5/8 obręb ewidencyjny 5036, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00235241/2. wraz z udziałem położonego na wskazanej działce budynku biurowo – usługowego.

§ 2. W przypadku uzyskania przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową wyłącznego prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, położonej w Warszawie przy ul. Twardej 16A oznaczonej numerem 5/8 dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00235241/2 oraz prawa własności położonego na wskazanej działce budynku biurowo – usługowego - Walne Zgromadzenie Członków wyraża zgodę na zbycie ogółu praw, uzyskanych przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową do wskazanej działki oraz posadowionego na niej budynku na zasadach ustalonych przez Zarząd.

4). Uchwałę Nr 8/2014 w przedmiocie zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa użytkowania działki przy ul. Tamka 6/8 oraz prawa własności położonego na wskazanej nieruchomości budynku, oznaczonego numerem porządkowym ul. Dobra 26.

§ 1. Udzielić zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, położonej w Warszawie przy ul. Tamka 6/8 oznaczonej numerem 61/1 obręb ewidencyjny 50406, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00097655/7, wraz z prawem własności położonego na wskazanej działce budynku mieszkalnego, oznaczonego numerem porządkowym ul. Dobra 26.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

5). Uchwałę Nr 9/2014 w przedmiocie zgody na zbycie przysługujących Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej praw do lokali użytkowych.

§ 1. Udzielić zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa własności do następujących lokali użytkowych, wraz z odpowiadającym lokalom częściom prawa użytkowania wieczystego:

1. położonych na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 20 w Warszawie:

1.1. lokalu o pow. użytkowej 276,31 m²,

1.2. lokalu o pow. użytkowej 79,92 m²,

1.3. lokalu o pow. użytkowej 149,47 m².

2. położonych na parterze budynku przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie:

ch *B*

Jan Ochotz

- 2.1. lokalu o pow. użytkowej 45,14 m²,
 - 2.2. lokalu o pow. użytkowej 349,21 m²,
- § 2. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

VI.4.4. W sporządzonym Protokole Obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie z dnia 29.09.2014 r. zapisano m. innymi:

1. Kolegium stwierdza, iż pod głosowanie obrad wszystkich Części Walnego Zgromadzenia (z wyjątkiem części IX i X, gdzie nie głosowano Uchwały Nr 9/2014), poddano następujące uchwały.

2. W pkt. (I.) Protokołu zapisano: „W pierwszej kolejności Kolegium WZ poddało badaniu kwestię głosowań nad objętymi porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Uchwał. Po przeanalizowaniu protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków, Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków dokonało podsumowania wyników głosowań poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia Członków i stwierdza, że Walne Zgromadzenie Członków głosowało nad przyjęciem łącznie 10 Uchwał”. rt

Powyższe stwierdzenie **mijało się z prawdą**. Ustawa jednoznacznie określała, że Uchwałę uważa się za **podjętą**, jeżeli była poddana pod głosowanie **wszystkich części walnego zgromadzenia**. Uchwała Nr 9/2014 nie była poddana pod głosowanie na IX i X Części Obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, a więc zgodnie z przepisami Ustawy **nie została podjęta**.

3. Pod zamieszczoną w protokole treścią Uchwałą Nr 9/2014 zapisano: „Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że Uchwała Nr 9/2014 Walnego Zgromadzenia Członków, o treści, jak przedstawiono powyżej, została **przyjęta większością głosów**.” – co również **mijało się z prawdą**.

Na ostatniej stronie Protokołu Kolegium, pod treścią Uchwały Nr 10/2014, obok nieczytelnych podpisów członków Kolegium, widnieje odręcznie sporządzona notatka o treści „*uchwała nr 9 wobec stw na str.5 o nie głosów. Na IX i X cz. Nie podjęta*”.

VI.4.5. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w trzynastu częściach w okresie od 10 do 25 września 2014 roku **zostały zaskarżone do Sądu**.

1. W dniu 5 listopada 2014 roku trzech członków Spółdzielni złożyło do Sądu Okręgowego w Warszawie I Wydział Cywilny pozew o uchylenie uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach od 10 do 25 września 2014 roku, podając w uzasadnieniu między innymi:

- co do wszystkich zaskarżonych uchwał nie doszło na niektórych częściach Walnego Zgromadzenia do odebrania głosów „za” ich przyjęciem,
- co do uchwały nr 9 nie doszło do jej zaprezentowania i zarządzenia głosowania na IX i X części Walnego Zgromadzenia,
- dokonany przez Spółdzielnię podział Walnego Zgromadzenia na części naruszał art. 8⁵ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albowiem:

1. dokonany został mimo braku uchwały Rady Nadzorczej ustalającej zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
2. zaliczył do różnych części Walnego Zgromadzenia członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości,
3. nie zaliczył do żadnej części Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 członków Spółdzielni,
4. oraz inne zarzuty.

2. Do dnia zakończenia lustracji Sąd nie wyznaczył terminu do rozpatrzenia pozwu.

VI.4.6. Realizacja działań Spółdzielni w przedmiocie zbycia nieruchomości, ustalona na podstawie udostępnionych dokumentów przedstawiała się następująco.

A. Działania w 2013 roku.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyte w 2013 roku **nie przyjęło żadnej uchwały dotyczącej zbycia nieruchomości.**

B. Działania w 2014 roku.

B.1. Realizacja działań Spółdzielni w przedmiocie zbycia nieruchomości, wynikająca z Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ustalona na podstawie udostępnionych dokumentów przedstawiała się następująco.

B.1.1. Uchwała Nr 5/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Grzybowskiego 6/10.

B.1.1.1. Akt Notarialny Repertorium A 6714/2014 zawarty dnia 07.10.2014 r. w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOWANE] w Warszawie: Umowa sprzedaży oraz pełnomocnictwo oraz oświadczenie o ustanowienie hipoteki.

1. Akt Notarialny dotyczył sprzedaży Spółce pod firmą „N1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku” prawa wieczystego użytkowania gruntu objętego księgą wieczystą KW nr WA4M/00405521/2 stanowiącą zabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym 57/4 z obrębu 50303, o obszarze 667 m² położonej przy ulicy Grzybowskiej 6/10.

Zgodnie z treścią aktu, „Na nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, apartamentowego, z usługami, o trzynastu kondygnacjach naziemnych i trzech kondygnacjach podziemnych, na której

znajdować się będzie garaż podziemny, o projektowanej powierzchni użytkowej 6.943,20m². Stan przedsięwzięcia deweloperskiego umożliwia jego zakończenie, a wyrażenie zgody na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę nastąpi z chwilą podpisania niniejszej umowy”.

2. Przy akcie notarialnym okazano uchwałę nr 1/2014/NZW nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 18 września 2014 roku, z której wynika, że **zgromadzenie wspólników wyraziło zgodę na nabycie Nieruchomości za cenę nie wyższą niż 22.024.380,00 złotych brutto.**

3. W dalszej części aktu zapisano:

§ 5.1. Spółdzielnia sprzedaje Spółce opisana w § 1 prawo użytkowania wieczystego za 22.024.380,00 zł, a Spółka użytkowanie wieczyste wraz z nakładami budowlanymi za wymienioną cenę kupuje.

§ 5.2. Strony oświadczają, że cena za sprzedawane prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości odpowiada wartości rynkowej tego prawa oraz obejmuje ponadto przeniesienie na rzecz Spółki Decyzji o Pozwoleniu na Budowę oraz przeniesienie praw autorskich do Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz odszkodowanie za ustanowienie służebności.

§ 5.3. Cena zostanie zapłacona Sprzedawcy przez Kupującego w następujący sposób:

- a) na rachunek depozytowy [REDAKCYJA], notariusza w Warszawie:
 - kwota 11.500.000,00 zł. na rzecz Wierzyciela Hipotecznego numer 2 Spółki pod firmą TECHNOBUD Sp. z o.o. w Warszawie,
 - kwota 120.000,00 zł. na rzecz Wierzyciela Hipotecznego numer [REDAKCYJA], [REDAKCYJA].
 - kwota 3.295.675,00 zł. na rzecz [REDAKCYJA] i [REDAKCYJA].
- b) kwota 4.500.000,00 zł na rachunek Spółki pod firmą NICOLA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- c) kwota 2.608.705,00 zł. na rachunek bankowy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie.

§ 5.4. Przedstawiciele Spółki oświadczają, że całość ceny zostanie zapłacona z kredytu udzielonego Spółce przez Polski Bank Spółdzielczy w Ciechanowie, na dowód czego okazują Promesę kredytową z dnia 1 października 2014 r. z terminem ważności do dnia 31 października 2014 roku.

4. Z dokumentów okazanych przez Spółdzielnię ustalono, że udzielona została:

- Promesa kredytowa Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie na udzielenie kredytu w wysokości 35.000.000,00 złotych na budowę przy ul. Grzybowskiej 6/10A.

B.1.1.2. Akt Notarialny Repertorium A 6473/2014 zawarty dnia 13.11.2014 r. w Kancelarii Notarialnej [REDAKCYJA] w Warszawie: Oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży.

1. Pani Krystyna Rubik i Pan Mikołaj Charyło w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oświadczają, że do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała od Spółki kwoty 22.024.380,00 złotych. Stosownie do art.491 Kodeksu Cywilnego odstępują od powołanej umowy z dnia 7 października 2014 roku.

2. Pani Krystyna Rubik i Pan Mikołaj Charyło w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz działając na mocy wskazanego pełnomocnictwa – również w imieniu Spółki - cofają wnioski dz.kw. nr WA4M/27029/14 wniesiony od Sądu Rejonowego o dokonanie wpisów zawartych w powołanym akcie notarialnym z dnia 7 października 2014 roku i wnoszą o umorzenie wskazanego postępowania wieczystoksięgowego.

B.1.1.3. Akt Notarialny Repertorium A Nr 7900/2014 zawarty dnia 07.10.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKCYJA] w Warszawie: Aneks do umowy sprzedaży oraz oświadczenie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

an

Delia

1. Pani Krystyna Rubik i Pan Mikołaj Charyło – działający w imieniu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oświadczają, że niniejszym cofają swoje oświadczenie z dnia 13.11.2014 roku o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 7 października 2014 roku, a Krzysztof Ordak działający w imieniu Spółki pod firmą „N1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku” wyraża na powyższe zgodę.

2. Stawający oświadczają dalej, iż umową niniejszą dokonują zmiany powołanej wyżej Umowy sprzedaży, sporządzonej w dniu 7 października 2014 roku w ten sposób, że § 5 ustęp 3 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

§ 5.3 Cena zostanie wypłacona Sprzedawcy przez Kupującego w następujący sposób

- a) kwota 11.500.000,00 zł. zostanie zapłacona przelewem na rachunek Wierzyciela Hipotecznego Spółki pod firmą TECHNOBUD sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- b) kwota 120.000,00 zł. zostanie zapłacona przelewem na rachunek Wierzyciela Hipotecznego [REDACTED],
- c) kwota 3.295.675,00 zł. zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy [REDACTED] i [REDACTED],
- d) kwota 4.500.000,00 zł. zostanie zapłacona przelewem na rachunek Spółki pod firmą NICOLA sp. z o.o.,
- e) kwota 668.655,10 zł., zostanie zapłacona przelewem na rachunek Komornika Sądowego,
- f) różnica między kwotą o której mowa w § 1 niniejszego aktu (22.024.380,00 zł.) a kwotami o których mowa w punktach a) do e) powyżej, zostanie zapłacona na rachunek Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, kwota ta na dzień podpisania niniejszego aktu wynosi 1.940.049,90 zł.

B.1.1.4. Analiza stanu faktycznego.

1. Przedstawione ustalenia wskazywały, że wartość zbycia nieruchomości ustalona została za cenę zaproponowaną przez nabywcę na podstawie nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 18 września 2014 roku, z której wynikało, że: *„zgromadzenie wspólników wyraziło zgodę na nabycie Nieruchomości za cenę nie wyższą niż 22.024.380,00 złotych brutto”*, a więc **do wysokości** spłaty obciążających tą nieruchomość **wierzytelności hipotecznych** z niewielką dopłatą na rzecz Spółdzielni (1.940.049,90 zł.).

2. Przy ustalaniu zobowiązań obciążających zbytą nieruchomość **nie uwzględniono zobowiązań z tytułu zwrotu wkładów budowlanych** wniesionych do Spółdzielni przez przyszłych nabywców budowanych lokali w wysokości 15.608.820,02 zł. Zestawienie wniesionych wkładów stanowi **Zał. Nr 3 do prot. lustracji**.

3. **Sprzedaż** nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 została **zrealizowana** przez Spółdzielnię **bez przeprowadzonego postępowania przetargowego** stwarzającego możliwość uzyskania wyższej ceny sprzedaży.

4. Udzielona Promesa kredytowa Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie na udzielenie kredytu w wysokości **35.000.000,00 zł.** mogła świadczyć, że wartość zbycia nieruchomości była w dniu sprzedaży mogła być wyższa.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5. Z tytułu zbycia na rzecz N1 Sp. z o.o. prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. Grzybowskiej 6/10A na konto ŚSM **nie wpłynęła żadna kwota do dnia 5 maja 2015 roku.**

Pismo Pani [REDAKCYJNA] p.o. gł. Księgowej z dnia 5 maja 2015 roku stanowi **Zał. Nr 4 do prot. lustracji.**

B.1.1.5. Spółdzielnia udostępniła dokumenty **pośrednictwa sprzedaży nieruchomości**, z których wynikało, że:

1. Dnia 19.12.2012 r. Zarząd Spółdzielni (*Krystyna Rubik – Prezes ŚSM, Agnieszka Chorzela – członek Zarządu ŚSM*) zleca pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości pozostających w zasobach ŚSM dla firmy MARES Margerytta Suchorzebrska w Warszawie – za prowizję w wysokości 2,5 % wartości nieruchomości lub mieszkania, powiększoną o 23 % podatku VAT.

Kserokopia zlecenia stanowi **Zał. Nr 5 do prot. lustracji.**

2. Dnia 17.06.2014 r. firma MARES Margerytta Suchorzebrska wystawiła fakturę za doradztwo (*bez określenia jakich nieruchomości dotyczyło zbycie*) na kwotę **36.900,00 zł.** brutto. Faktura nie zawierała podpisów upoważnionych osób dotyczących sprawdzenia pod względem merytorycznym, sprawdzenia pod względem formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzenia do zapłaty. Widnieje tylko adnotacja „*akceptuję*” i jeden podpis Prezes Zarządu Krystyna Rubik.

Kserokopia faktury stanowi **Zał. Nr 6 do prot. lustracji.**

3. Dnia 02.12.2014 r. firma MARES Margerytta Suchorzebrska wystawiła fakturę za „*Kompleksowa obsługa w zakresie pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 6/10*” – na ogólną kwotę **677.249,70 zł.** brutto.

Faktura nie zawierała podpisów upoważnionych osób dotyczących sprawdzenia pod względem merytorycznym, sprawdzenia pod względem formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzenia do zapłaty. Widnieje tylko adnotacja „*akceptuję*” i jeden podpis Prezes Zarządu Krystyna Rubik. Na fakturze brak ustalenia terminu płatności.

Kserokopia faktury stanowi **Zał. Nr 7 do prot. lustracji.**

4. Dnia 02.12.2014 r. Prezes Zarządu Krystyna Rubik złożyła na piśmie oświadczenie że w uzupełnieniu przyjęcia faktur VAT potwierdza wykonanie usług pośrednictwa bez zastrzeżeń. Kserokopia pisma stanowi **Zał. Nr 8 do prot. lustracji.**

5. W sporządzonych trzech aktach notarialnych (*Repertorium A 6714/2014 zawarty dnia 07.10.2014 r., Repertorium A 6473/2014 zawarty dnia 13.11.2014 r., Repertorium A Nr 7900/2014 zawarty dnia 07.10.2014 r.*) brak było jakiegokolwiek wzmianki dotyczącej kompleksowej obsługi w zakresie pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 6/10 przez firmę MARES Margerytta Suchorzebrska.

6. Dnia 10.12.2014 r. – **8 dni od daty wystawienia faktury** – firma MARES Margerytta Suchorzebrska wystosowała **wezwanie do zapłaty kwoty 714.149,70zł.** Kserokopia wezwania do zapłaty stanowi **Zał. Nr 9 do prot. lustracji.**

Zastanawiające było zawarte w wezwaniu (**przesłanym osiem dni od daty wystawienia faktury**) stwierdzenie: „*niezrozumiałym dla mnie jest Państwa*

ch B

Jan Olsz

zachowanie, polegające na składaniu jedynie werbalnych obietnic zapłaty chyba, że miały one doprowadzić wprost do powstrzymania się przede mną z wystąpieniem na drogę postępowania sądowego. W szczególności, że należności objęte rzeczonymi wyżej fakturami nie są przez Państwa kwestionowane, w wręcz odwrotnie wielokrotnie uznawane”.

7. Dnia 12.12.2014 r. Spółdzielnia przekazała dla firmy Gresko Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie „Upoważnienie do zapłaty” na rzecz firmy MARES Margerytta Suchorzebrska wierzytelności w kwocie 714.149,70 zł.

Kserokopia upoważnienia stanowi Zał. Nr 10 do prot. lustracji.

8. Dalsze postępowanie dotyczące zapłaty na rzecz firmy MARES Margerytta Suchorzebrska wierzytelności w kwocie 714.149,70 zł. toczony jest w 2015 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Postępowanie jest w toku.

B.1.2. Uchwała Nr 6/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20/ Grzybowska, tj.: niezabudowanej działki gruntu, zlokalizowanej pomiędzy dawnym budynkiem hotelu „Mercure” a budynkiem mieszkalnym przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie, o powierzchni około 3.454 m².

W Spółdzielni brak było dokumentów dotyczących realizacji zbycia prawa użytkowania wieczystego określonego w Uchwale Nr 6/2014 i według uzyskanych wyjaśnień uchwała nie została wykonana.

B.1.3. Uchwała Nr 7/2014 w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Twardej 16A oraz udziału w prawie własności położonego na wskazanej nieruchomości budynku.

W Spółdzielni brak było dokumentów dotyczących realizacji zbycia udziału w prawie użytkowania wieczystego określonego w Uchwale Nr 7/2014 i według uzyskanych wyjaśnień uchwała nie została wykonana.

B.1.4. Uchwała Nr 8/2014 w przedmiocie zgody na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa użytkowania działki przy ul. Tamka 6/8 oraz prawa własności położonego na wskazanej nieruchomości budynku, oznaczonego numerem porządkowym ul. Dobra 26.

W Spółdzielni brak było dokumentów dotyczących realizacji zbycia prawa użytkowania wieczystego określonego w Uchwale Nr 8/2014 i według uzyskanych wyjaśnień uchwała nie została wykonana.

B.1.5. Uchwała Nr 9/2014 w przedmiocie zgody na zbycie przysługujących Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej praw do lokali użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 20 i przy ul. Grzybowskiej 5.

B.2. Uchwała Nr 9/2014, z ustaleń opisanych we wcześniejszej części protokołu lustracji, nie została przyjęta. Postanowienia uchwały Nr 9/2014 wykonane zostały w następującym zakresie:

B.2.1. Akt Notarialny Repertorium A Nr299/2014 zawarty dnia 15.01.2015 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOWANE] w Warszawie: Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności.

1. Akt Notarialny dotyczył ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr [REDAKTOWANE], usytuowanego na parterze (I kondygnacja) w budynku położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 20, składającego się z hallu, pomieszczenia głównego 1, sanitariatu 1, sanitariatu 2, pomieszczenia głównego 2 oraz gabinetu, o powierzchni użytkowej 149,47 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 4,65 m². i przeniesienia jego własności.

2. [REDAKTOWANE], działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz:

- swojego męża [REDAKTOWANE], na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 29 maja 2013 roku,
- za Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 15.07.2014 roku przez Zarząd Spółdzielni, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przed czyniącym notariuszem, za numerem Rep. A 4549/2014,

oświadczyła, że:

1) Dla nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, składającej się z działki ewidencyjnej o numerze: 5/6, położonej przy Al. Jana Pawła II 20, identyfikator działki

146510_8.0306.5/6, sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe, o obszarze 11.867,00 m² Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA4M/00441910/0, w której znajdują się między innymi następujące wpisy:

a) grunt oddany w użytkowanie wieczyste na cel mieszkalny lub biurowy lub usługowo

handlowy z terminem do dnia 22 kwietnia 2112 roku, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie,

3. W § 2.1. Aktu Notarialnego [REDAKTOWANE] oświadcza za Spółdzielnię ponadto, że:

1) reprezentowana przez nich Spółdzielnia na działce ewidencyjnej nr 5/6 z obrębu 0306 wybudowała stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, murowany wielokondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy, położony przy Al. Jana Pawła II 20, zwany dalej „Budynkiem”,

2) w Budynku – na parterze (pierwsza kondygnacja) usytuowany jest samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem [REDAKTOWANE], o powierzchni użytkowej 149,47 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 4,65 m²,

3) z własnością opisanego powyżej lokalu nr [REDAKTOWANE] związany jest udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr ewidencyjny 5/6 oraz w częściach wspólnych posadowionego na niej budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszący 15412/1612466 części,

4) załączoną do niniejszej umowy uchwałą Nr Z/8/14 Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 listopada 2014 roku w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20, podjęta na podstawie art.42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostały określone przedmioty odrębnych własności lokali, obejmujące, między innymi, lokal będący przedmiotem tego aktu, przy czym rodzaj, położenie, powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu, zostało określonym w załączniku Nr 1 do tej Uchwały.

Przy niniejszym akcie okazano:

- wypis z rejestru budynków z którego między innymi wynika, że: działka ewidencyjna

nr 5/6, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym położonym przy Al. Jana Pawła II 20, jego powierzchnia zabudowy wynosi 1.350,00m², posiadającym 16 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną, zawierającym 429 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 15.312,40 m².

Do aktu załączono:

- Zaświadczenie wydane w dniu 23 września 2014 roku przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m. st. Warszawy, z którego między innymi wynika, że w budynku położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 20, na parterze znajduje się lokal oznaczony nr ■ składający się z hallu, pomieszczenia głównego 1, sanitariatu 1, sanitariatu 2, pomieszczenia głównego 2 oraz gabinetu, o powierzchni użytkowej 149,47 m² do którego przynależy schowek o powierzchni 4,65 m², który w rozumieniu art.2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowi samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

4. ■, działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojego męża ■, a także za Spółdzielnię na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15 lipca 2014 roku, uchwały Nr Z/8/14 Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 listopada 2014 roku oraz stosownie do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych:

- **ustanawia odrębną własność** lokalu niemieszkalnego nr ■, usytuowanego na parterze w budynku położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 20, składającego się z hallu, pomieszczenia głównego 1, sanitariatu 1, sanitariatu 2, pomieszczenia głównego 2 oraz gabinetu, o powierzchni użytkowej 149,47 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 4,65 m² oraz postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 15412/1612466 części w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr ewidencyjny 5/6 oraz w częściach wspólnych posadowionego na niej budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

5. Na podstawie niniejszej umowy ■ działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz ■ wnosi do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, o dokonanie następujących wpisów:

an B

Jan Ochoza

1) sprostowanie oznaczenia działu I-O księgi wieczystej WA4N/00441910/0 poprzez ujawnienie znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 5/6 budynku mieszkalnego położonego przy Al. Jana Pawła II 20, o powierzchni zabudowy wynosi 1.350,00m² posiadającym 16 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną zawierającym 429 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 15.312,40 m².

2) wyodrębnienie z księgi wieczystej WA4N/00441910/0 - lokalu niemieszkalnego nr V, usytuowanego na parterze (I kondygnacja) w budynku położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 20, składającego się z hallu, pomieszczenia głównego 1 sanitariatu 1, sanitariatu 2, pomieszczenia głównego 2 oraz gabinetu, o powierzchni użytkowej 149,47 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym schowek 0-1 o powierzchni 4,65 m² - założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej oraz dokonanie następujących wpisów:

a) w dziale II wpisu własności na rzecz:

- [REDACTED] w udziale wynoszącym 1/7 części,
- oraz [REDACTED] w udziale wynoszącym 6/7 części,

b) w dziale I-Sp wpisu udziału wynoszącego 15412/1612466 części związanego z własnością tego lokalu w nieruchomości wspólnej.

B.2.2. Regulacje prawne dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, przeniesienia jego własności oraz udzielenia pełnomocnictwa:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku
Tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zm.) określała:

art. 42. 2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Uchwała o której mowa w ust. 2, powinna określać:

- 1) **oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali;**
- 2) **rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych,**
- 3) **wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;**
- 4) **oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;**
- 5) **przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.**

2. Statut Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony dnia 29.11.2007 r. określał:

1) § 91.

1. **Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych**

Przede wszystkim nie zawierała oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, a więc czynność prawna sprzeczna była z ustawą.

5. Z udostępnionych przez Spółdzielnię dokumentów wynikało, że [REDAKTOR] nie był wpisany do rejestru członków, nie złożył deklaracji i nie wniósł opłat członkowskich. Zgodnie z Art. 18 u.s.m. ustanowienie odrębnej własności lokalu może być dokonane na rzecz członka Spółdzielni.

B.2.4. Przedstawione ustalenia stanu faktycznego wskazują, że czynności prawne w Akcie Notarialnym Repertorium A Nr 299/2014 zawartym dnia 15.01.2015 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOR] w Warszawie zostały wykonane z naruszeniem ustaw, a więc były nieważne.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, Art.58.§.1. **Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna.**

B.3.1. Akt Notarialny Repertorium A NR 3418/2014 zawarty dnia 10.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOR] w Warszawie: Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności. Lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 276,30 m², położonego na parterze w budynku przy Al. Jana Pawła II 20.

1. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

a) reprezentowana przez nich Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym, do dnia 22 kwietnia 2112 roku działki nr ewid. 5/6 obszaru 11.867,00 m² i właścicielem budynku mieszkalnego, znajdującego się na działce, stanowiącego odrębną nieruchomość przy ulicy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00441910/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

- lokal jest przedmiotem najmu na podstawie umowy z dnia 26 listopada 2007 roku, zawartej w formie pisemnej bez daty pewnej, okazanej przy niniejszym akcie,

- na przedmiotowej działce nr ewid. 5/6 Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny przy Al. Jana Pawła II 20 16 kondygnacyjny + 1 kondygnacja podziemna, w budynku znajduje się 429 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących samodzielne lokale oraz pomieszczenia stanowiące nieruchomość wspólną, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowi 16.124,66 m²,

- przedstawiają Uchwałę Nr Z/6/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 r. w przedmiocie określenia udziału w powierzchni wspólnej lokalu użytkowego, o powierzchni użytkowej 276,30 m², położonego na parterze w budynku przy Al. Jana Pawła II 20

w Warszawie, w której określono przedmiot odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr ■ składającego się z recepcji, dwóch halli, dziewięciu gabinetów, dwóch szatni, trzech pomieszczeń sanitarnych, przedsionka, biura i pomieszczenia gospodarczego, z którym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 27630/1612466 części; łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wraz z pom. przynależnymi wynosi 16.124,66 m²,

- uchwałą Nr 9 Walnego Zgromadzenia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 25 września 2014 roku w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie lokali, które to uchwały, według stawających Członków Zarządu Spółdzielni, pozostają w mocy.

3. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

- w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie znajduje się między innymi lokal użytkowy, o powierzchni użytkowej 276,30 m², nie zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawo do powyższego lokalu, żadnym osobom trzecim nie przysługują prawa do przedmiotowego lokalu,

- dnia 8 grudnia 2014 roku Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa i Spółka Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarli w formie pisemnej umowę w trybie rozdziału 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych o wybudowanie lokalu użytkowego w celu ustanowienia prawa odrębnej własności,

- w powyższej umowie strony określiły wkład budowlany wnoszony przez Spółkę Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2.767.900,00 złotych.

4. Biorący udział w czynności **ustanawiają odrębną własność lokalu niemieszkalnego** oznaczonego numerem ■ o powierzchni użytkowej 276,30 m², składającego się z recepcji, dwóch halli, dziewięciu gabinetów, dwóch szatni, trzech pomieszczeń sanitarnych, przedsionka, biura i pomieszczenia gospodarczego, położonego na kondygnacji I budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie, że z lokalem związany jest udział wynoszący 27630/1612466 części we współużytkowaniu wieczystym gruntu.

5. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

- **prawo własności** opisanego wyżej lokalu użytkowego oznaczonego numerem ■ o powierzchni użytkowej 276,30 m², składającego się z recepcji, dwóch halli, dziewięciu gabinetów, dwóch szatni, trzech pomieszczeń sanitarnych, przedsionka, biura i pomieszczenia gospodarczego, położonego na kondygnacji I budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie wraz z udziałem wynoszącym 27630/1612466 części we współużytkowaniu wieczystym gruntu **przenoszą na rzecz Spółki Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,**

- część wkładu w wysokości 2.495.040,55 złotych została już wniesiona przez nabywcę, co z odbioru kwitują i okazują zaświadczenie wydane dnia 10.12. 2014 r. przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową stwierdzające wniesienie wkładu przez Nabywcę w podanej wyżej wysokości,

- strony postanawiają, że pozostała do zapłaty kwota wkładu **272.859,45 złotych** zostanie zapłacona Spółdzielni po dokonaniu wykreślenia wszelkich wpisów i wzmianek w Dziale III i IV księgi wieczystej założonej dla lokalu, najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku.

6. Na podstawie niniejszej umowy i powołanych w niej dokumentów nabywca wnosi do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych o **wyodrębnienie z księgi wieczystej** KW Nr WA4M/00441910/0 lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem 1 o powierzchni użytkowej 276,30 m², składającego się z recepcji, dwóch halli, dziewięciu gabinetów, dwóch szatni, trzech pomieszczeń sanitarnych, przedsionka, biura i pomieszczenia gospodarczego, położonego na kondygnacji I budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie i założenie nowej księgi wieczystej dla tego lokalu oraz dokonanie w nowo założonej księdze wpisów:

- w dziale II wpisu własności na rzecz **Spółki Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,**
- w dziale I Sp wpisu udziału wynoszącego 27630/1612466 części we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym znajduje się budynek, z którego lokal został wydzielony.

B.3.2. Analiza stanu faktycznego.

1. **Regulacje prawne** dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, przeniesienia jego własności opisane zostały we wcześniejszej części protokołu lustracji.
2. Uchwała Nr Z/6/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 r. w przedmiocie określenia udziału w powierzchni wspólnej lokalu użytkowego nie spełniała wymogów art. 42. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, w zakresie **określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.** Określono udział **powierzchni użytkowej** lokalu użytkowego do powierzchni użytkowej ogółem lokali w budynku, a ustawa zobowiązywała do określenia **wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej** związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Przedstawiona czynność prawna **sprzeczna była z ustawą.**
3. Zawarcie w dniu 8 grudnia 2014 r. przez Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa i Spółkę Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie w formie pisemnej umowy o **wybudowanie lokalu użytkowego,** który był **wybudowany w latach ubiegłych** w celu ustanowienia prawa odrębnej własności, było czynnością mającą na celu **obejście ustawy.** Przy realizacji czynności prawnych obowiązuje generalna zasada stosowania prawa: „*lex retro non agit*” – **prawo nie działa wstecz.** Zawarcie umowy **sprzeczne było również z art. 18. 1.** Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, który określał: „**Z członkiem Spółdzielni** ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera **umowę o budowę lokalu.**”

Spółka Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie **nie była i nie jest członkiem Spółdzielni**, a więc czynność prawna była **sprzeczna z ustawą**.

4. Ustanowienie **odrębnej własności lokalu niemieszkalnego** oznaczonego numerem 1 o powierzchni użytkowej 276,30 m², postanowieniem złożonym do Aktu przez **biorących udział w czynności**, bez uchwały Zarządu, nie spełniało wymogów art. 42. ust 2 i ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku: „Określenie **przedmiotu odrębnej własności** lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej **pod rygorem nieważności**”. Czynność prawna **sprzeczna była z ustawą**.

5. Dalsze czynności prawne dotyczące:

- **przeniesienia** na rzecz Spółki Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie **prawa własności** opisanego wyżej lokalu użytkowego,
 - **wyodrębnienia lokalu użytkowego z księgi wieczystej**,
- z przyczyn opisanych wcześniej **stały się nieważne**.

6. Zawarte w akcie **oświadczenie** Krystyny Rubik i Mikołaja Charyło, oboje działających w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: „**że część wkładu w wysokości 2.495.040,55 złotych została już wniesiona przez nabywcę, co z odbioru kwitują i okazują zaświadczenie wydane dnia 10.12. 2014 r. przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową stwierdzające wniesienie wkładu przez Nabywcę w podanej wyżej wysokości**” – **mija się z prawdą**.

Z tytułu zbycia lokalu użytkowego o pow. 276,30 m² położonego przy Al. Jana Pawła II 20 na rzecz Spółki Bud Grup Spółka z o.o. oraz przeniesienia prawa własności Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa **nie otrzymała żadnych wpłat**, a więc w akcie notarialnym **poświadczono nieprawdę**.

Potwierdza to pismo Pani [REDAKTOWANE] p.o. gł. Księgowej z dnia 5 maja 2015 roku, stanowiące **Zał. Nr 4 do prot. lustracji**.

7. Spółdzielnia nie posiadała również żadnych dokumentów wyjaśniających, gdzie są pieniądze w kwocie **2.495.040,55 złotych**, których **odbior kwitują**, zgodnie z oświadczeniem złożonym do Aktu Notarialnego, Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło.

B.3.3. Przedstawione ustalenia stanu faktycznego wskazują, że czynności prawne w Akcie Notarialnym Repertorium A NR 3418/2014 zawartym dnia 10.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej Mirosława Stachyra w Warszawie **zostały wykonane z naruszeniem ustaw, a więc były nieważne**.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, Art.58.§.1. **Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna**.

B.3.4. W dniu 12 grudnia 2014 r. Spółka Bud Grup Spółka z o.o. złożyła wniosek o wyodrębnienie z księgi wieczystej kw nr WA4M/00441910/0 lokalu niemieszkalnego oznaczonego Nr 1, o pow. użytkowej 276,30 m² usytuowanego w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie, wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz Spółka Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu w działale I

ch B

luc Ochacz

teżże księgi wieczystej oraz w księdze wieczystej kw nr WA4M/00441910/0 udziału w nieruchomości wspólnej.

1. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział X Ksiąg Wieczystych na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 marca 2015 r. wydał postanowienie – **oddalić wnioski o dokonanie wpisu**. W uzasadnieniu Sąd stwierdził: – „**Warunkiem niezbędnym do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego w budynku celem założenia dla tego lokalu księgi wieczystej jest ujawnienie budynku w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu zabudowanego tymże budynkiem**”.
2. W niniejszej sprawie Sąd stwierdza, iż w księdze wieczystej kw nr WA4M/00441910/0 **nie ma ujawnionego budynku**.

B.4.1 Akt Notarialny Repertorium A NR 3427/2014 zawarty dnia 10.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej Mirosława Stachyra w Warszawie: Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności.

1. Akt Notarialny dotyczył ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem ■ w budynku przy ulicy Grzybowskiej 5 w Warszawie o powierzchni użytkowej 329,59 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym - magazynem o powierzchni 349,21 m² i przeniesienia jego własności na rzecz Spółki Bud Grup spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.
2. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:
 - a) reprezentowana przez nich Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym, w udziale wynoszącym 934960/1660802 części do dnia 22 czerwca 2112 roku działki nr ewid. 13/1 obszaru 3.670,00 m² i współwłaścicielem budynku mieszkalnego, znajdującego się na działce, stanowiącego odrębną nieruchomość przy ulicy Grzybowskiej 5 w Warszawie, opisaney w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00148095/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, z której wynika, że:
 - b) w dziale IV znajdują się trzy wpisy hipotek umownych:
 - do kwoty 3.500.000,00 zł. na rzecz [REDACTED],
 - do kwoty 2.050.000,00 zł. na rzecz [REDACTED],
 - do kwoty 560.030,50 zł. na rzecz [REDACTED].
3. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:
 - lokal jest przedmiotem najmu na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego zawartej z High Medical Care Sp. z o.o. bez daty pewnej, okazanej przy niniejszym akcie,
 - na przedmiotowej działce nr ewid. 13/1 Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Grzybowskiej 5 18 kondygnacyjny, w budynku znajduje się 429 lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących samodzielne lokale oraz pomieszczenia stanowiące nieruchomość wspólną, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowi 16.608,02 m²,

ch B

Jan Ochotz

- wypis z rejestru budynków z którego między innymi wynika, że przy ulicy Grzybowskiej nr 5 w Warszawie znajduje się 17 kondygnacyjny + 1 kondygnacja podziemna, murowany, o powierzchni zabudowy 1.398,00 m², **wybudowany w 1970 roku**, z zaznaczeniem lokalu niemieszkalnego o powierzchni użytkowej 329,59 m², a łącznie z pomieszczeniem przynależnym do lokalu o powierzchni 349,21 m², położonego na kondygnacji 1, oznaczonego nr ■■■ składającego się z 3 przedsionków, 2 halli z recepcją, 13 gabinetów, 6 pomieszczeń sanitarnych pomieszczenia technicznego, sterylizacji, 2 pomieszczeń gospodarczych, pomieszczenia socjalnego, komunikacji z przynależnym do lokalu pomieszczeniem magazynem o powierzchni 19,62 m²,

- przedstawiają Uchwałę Nr 7/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 r. w **przedmiocie określenia udziału w powierzchni wspólnej lokalu użytkowego, o powierzchni użytkowej 349,21 m²** położonego na parterze w budynku przy ulicy Grzybowskiej 5 w Warszawie, w której określono przedmiot odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr ■■■ składającego się z 3 przedsionków, 2 halli z recepcją, 13 gabinetów, 6 pomieszczeń sanitarnych pomieszczenia technicznego, sterylizacji, 2 pomieszczeń gospodarczych, pomieszczenia socjalnego, komunikacji z przynależnym do lokalu pomieszczeniem magazynem o powierzchni 19,62 m², z którym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 34921/1660802 części; łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 16.124,66 m²,

- uchwałę Nr 9 Walnego Zgromadzenia Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 25 września 2014 roku w przedmiocie udzielenia zgody na zbycie lokali, które to uchwały, według stawających Członków Zarządu Spółdzielni, **pozostają w mocy.**

4. Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło oboje działający w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

- w budynku przy ulicy Grzybowskiej 5 w Warszawie znajduje się między innymi lokal użytkowy, o powierzchni użytkowej 325,59 m², a łącznie z pomieszczeniem przynależnym do lokalu o powierzchni 349,21 m², nie zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe lub spółdzielcze lokatorskie prawo do powyższego lokalu, żadnym osobom trzecim nie przysługują prawa do przedmiotowego lokalu,

- dnia 8 grudnia 2014 roku Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa i Spółka Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarli w formie pisemnej umowę, **w trybie rozdziału 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych** o wybudowanie lokalu użytkowego w celu ustanowienia prawa odrębnej własności,

- w powyższej umowie strony określiły wkład budowlany wnoszony przez Spółkę Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie **na kwotę 2.243.241,00 złotych.**

5. Biorący udział w czynności **ustanawiają odrębną własność lokalu niemieszkalnego** oznaczonego numerem nr ■■■ o powierzchni użytkowej 325,59 m², a łącznie z pomieszczeniem przynależnym do lokalu o powierzchni 349,21 m² składającego się z 3 przedsionków, 2 halli z recepcją, 13 gabinetów, 6 pomieszczeń

ch B

Jan Delina 97

sanitarnych pomieszczenia technicznego, sterylizacji, 2 pomieszczeń gospodarczych, pomieszczenia socjalnego, komunikacji z przynależnym do lokalu pomieszczeniem magazynem o powierzchni 19,62 m², i postanawiają, że z lokalem związany jest udział wynoszący 34921/1660802 części;

- część wkładu w wysokości **1.739.504,94 złotych** została już wniesiona przez nabywcę, co z odbioru kwitują i okazują zaświadczenie wydane dnia 10.12. 2014 r. przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową stwierdzające wniesienie wkładu przez Nabywcę w podanej wyżej wysokości,

- strony postanawiają, że pozostała do zapłaty kwota wkładu **503.736,06 złotych** zostanie zapłacona Spółdzielni po dokonaniu wykreślenia wszelkich wpisów i wzmianek w Dziale III i IV księgi wieczystej założonej dla lokalu, najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku.

- wydanie przedmiotu umowy nabywcy nastąpi po rozwiązaniu umowy najmu powołanej wyżej, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2015 roku.

6. Na podstawie niniejszej umowy i powołanych w niej dokumentów nabywca wnosi do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych o wyodrębnienie z księgi wieczystej KW Nr WA4M/00148095/6 lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem ■■■■■ składającego się z 3 przedsióneków, 2 halli z recepcją, 13 gabinetów, 6 pomieszczeń sanitarnych pomieszczenia technicznego, sterylizacji, 2 pomieszczeń gospodarczych, pomieszczenia socjalnego, komunikacji z przynależnym do lokalu pomieszczeniem magazynem o powierzchni 19,62 m², położonego na kondygnacji 1 w budynku przy ulicy Grzybowskiej 5 w Warszawie i założenie nowej księgi wieczystej dla tego lokalu oraz dokonanie w nowo założonej księdze wpisów na rzecz **Spółki Bud Grup Spółka z o.o.**

B.4.2. Analiza stanu faktycznego.

1. **Regulacje prawne** dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, przeniesienia jego własności opisane zostały we wcześniejszej części protokołu lustracji.

2. Uchwała Nr 7/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 r. w przedmiocie określenia udziału w powierzchni wspólnej lokalu użytkowego nie spełniała wymogów art. 42. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku w zakresie **określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości**. Określono udział **powierzchni użytkowej** lokalu użytkowego do powierzchni użytkowej ogółem lokali w budynku, a ustawa zobowiązywała do określenia **wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej** związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Przedstawiona czynność prawna **sprzeczna była z ustawą**.

3. Zawarcie w dniu 8 grudnia 2014 r. przez Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa i Spółkę Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie w formie pisemnej umowy o **wybudowanie lokalu użytkowego**, który był wybudowany w latach ubiegłych, w celu ustanowienia prawa odrębnej własności, było czynnością mającą na celu **obejście ustawy**. Przy realizacji czynności prawnych obowiązuje generalna zasada stosowania prawa: „*lex retro non agit*” – **prawo nie działa wstecz**.

ch B

Jan Olsz

Zawarcie umowy **sprzeczne** było również z art. 18. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, który określał: „Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Spółka Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie **nie była i nie jest członkiem Spółdzielni**, a więc czynność prawna była **sprzeczna z ustawą**.”

4. Ustanowienie **odrębnej własności lokalu niemieszkalnego** oznaczonego numerem [REDAKTED] o powierzchni użytkowej 349,21 m², postanowieniem złożonym do Aktu przez **biorących udział w czynności**, bez uchwały Zarządu, nie spełniało wymogów art. 42. ust 2 i ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku: „Określenie **przedmiotu odrębnej własności** lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej **pod rygorem nieważności**”, a więc czynność prawna **sprzeczna była z ustawą**.

5. Dalsze czynności prawne dotyczące:

- **przeniesienia** na rzecz Spółki Bud Grup Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie **prawa własności** opisanego wyżej lokalu użytkowego,
 - **wyodrębnienie lokalu użytkowego z księgi wieczystej**,
- z przyczyn opisanych wcześniej stały się **nieważne**.

6. Zawarte w akcie **oświadczenie** Krystyny Rubik i Mikołaja Charyło, oboje działających w imieniu i na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: „**że część wkładu w wysokości 1.739.504,94 złotych została już wniesiona przez nabywcę, co z odbioru kwitują i okazują zaświadczenie wydane dnia 10.12. 2014 r. przez Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową stwierdzające wniesienie wkładu przez Nabywcę w podanej wyżej wysokości**” – **mija się z prawdą**.

Z tytułu zbycia lokalu użytkowego o pow. 276,30 m² położonego przy Al. Jana Pawła II 20 na rzecz Spółki Bud Grup Spółka z o.o. prawa do wieczystego użytkowania Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa **nie otrzymała żadnych wpłat** a więc w akcie notarialnym **poświadczono nieprawdę**.

Potwierdza to pismo Pani [REDAKTED] p.o. gł. Księgowej z dnia 5 maja 2015 roku, stanowiące **Zał. Nr 4 do prot. lustracji**.

7. Spółdzielnia nie posiadała również żadnych dokumentów wyjaśniających, gdzie są pieniądze w kwocie **1.739.504,94 złotych**, których **odbiór kwitują**, zgodnie z oświadczeniem złożonym do Aktu Notarialnego, Krystyna Rubik i Mikołaj Charyło.

B.4.3. Przedstawione ustalenia stanu faktycznego wskazują, że czynności prawne w Akcie Notarialnym Repertorium A NR 3427/2014 zawartym dnia 10.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTED] w Warszawie **zostały wykonane z naruszeniem ustaw, a więc były nieważne**.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, Art.58.§.1. **Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna**.

B.5. Uchwała Nr 9/2014 – część nie wykonana.

B.5.1. W zakresie realizacji Uchwały Nr 9/2014 Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentów na zbycie przysługującego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Handwritten initials/signature

Handwritten signature: Ina Orlik

prawa własności do następujących lokali użytkowych, wraz z odpowiadającym lokalom częściom prawa użytkowania wieczystego dotyczących:

a) położonych na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 20 w Warszawie:

- lokalu o powierzchni użytkowej 79,92 m²,
- lokalu o pow. użytkowej 149,47 m².

b) położonych na parterze budynku przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie:

- lokalu o pow. użytkowej 45,14 m²,

Według uzyskanych wyjaśnień zbycia prawa własności do lokali nie zrealizowano.

C. Realizacja działań Spółdzielni w przedmiocie zbycia nieruchomości, bez podjętych w tym zakresie Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielnia ustalona na podstawie udostępnionych dokumentów przedstawiała się następująco:

C.1.1. Akt Notarialny Repertorium A Nr 7996/2014 zawarty dnia 01.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOWANE] w Warszawie: Umowa przedwstępna przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności domu jednorodzinnego.

1. Krystyna Elżbieta Rubik, stawająca jako Prezes Zarządu Spółdzielni i [REDAKTOWANE], stawająca jako Pełnomocnik tej Spółdzielni, uprawnione do łącznej reprezentacji oświadczają, że:

- Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Piaseczno

2. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczają dalej, że:

- użytkownikiem wieczystym nieruchomości Spółdzielnia stała się na podstawie umowy oddania w użytkowania wieczyste gruntu i nieodpłatne przeniesienie własności budynków, zawartej w dniu 12 czerwca 1995 roku, na przedmiotowej nieruchomości posadowione są budynki, których właścicielem jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie, w tym m. in. znajduje się budynek mieszkalny położony przy ulicy Topazowej [REDAKTOWANE], murowany, posadowiony na działce gruntu nr [REDAKTOWANE], o obszarze 0,0401 ha, działka nr [REDAKTOWANE] zabudowana jest domem jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, wraz z garażem wbudowanym w bryłę budynku, jednokondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 120,00 m².

3. Przedstawiciele Spółdzielni oraz [REDAKTOWANE] małżonkowie [REDAKTOWANE] oświadczają, że:

- strony zawarły umowę o wybudowanie budynku oraz oddanie w użytkowanie wieczyste części gruntu, na którym posadowiony jest przedmiotowy budynek, zaliczka na wkład budowlany w kwocie 100.00,00 zł. została wniesiona w całości,

- okazano Uchwałę Nr Z/5/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 roku w przedmiocie ustanowienia prawa odrębnej własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, położonego w Piasecznie przy ulicy Topazowej [REDAKTOWANE], na rzecz [REDAKTOWANE]





własności budynku, który był wybudowany w latach ubiegłych, było czynnością mającą na celu **obejście ustawy, sprzeczną z prawem**. Przy realizacji czynności prawnych obowiązuje generalna zasada stosowania prawa: „*lex retro non agit*” – **prawo nie działa wstecz**.

3. Uchwała Nr Z/5/2014 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 27 listopada 2014 roku w przedmiocie **ustanowienia prawa odrębnej własności domu jednorodzinnego** w zabudowie szeregowej, położonego w Piasecznie przy ulicy Topazowej [REDAKTOWANE], na rzecz [REDAKTOWANE] małżonków [REDAKTOWANE]. nie spełniała wymogów art. 42. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, a więc **czynność prawna spreczna była z ustawą**.

4. **Art. 38. § 1.** Ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku, tekst jednolity z dnia 23 października 2003 r. (Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) określał:

§ 1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

5) **podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości**.

Odbyte **Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały** w tym zakresie.

Zobowiązanie się stron do zawarcia umowy przeniesienia **prawa użytkowania wieczystego działki gruntu** oraz własności posadowionego na tej działce budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności bez wymaganej **uchwały Walnego Zgromadzenia sprzeczne było z ustawą**.

C.1.3. Przedstawione ustalenia stanu faktycznego wskazują, że czynności prawne w Akcie Notarialnym Repertorium A NR 7996/2014 zawartym dnia 01.12.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOWANE] w Warszawie **zostały wykonane z naruszeniem ustaw, a więc były nieważne**.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, Art.58.§.1. **Czynność prawna spreczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna**.

D. Ustanowienie odrębnej własności lokalu

D.1.1. Akt Notarialny Repertorium A Nr 7231/2014 zawarty dnia 30.10.2014 roku w Kancelarii Notarialnej [REDAKTOWANE] w Warszawie dotyczący umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przeniesienia jego własności na nabywcę oraz umowa przeniesienia udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym **na rzecz [REDAKTOWANE] małżonków [REDAKTOWANE]**.

W zawartym akcie zapisano między innymi:

1. Krystyna Rubik i Jolanta Karzewska Mendyka, obie działające łącznie w imieniu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie oraz [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] małżonków [REDAKTOWANE] oświadczają, że na podstawie Uchwały nr Z/1/11 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie z dnia 09.11.2011 r. - **ustanawiają odrębnej własność lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE]**, usytuowanego na [REDAKTOWANE] piętrze w budynku położonym w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 12/14, składającego się z 2 pokoi, hallu, garderoby, ogrodu zimowego, kuchni, łazienki oraz wc, o powierzchni użytkowej 79,60 m² oraz postanawiają, że z własnością tego

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Koszt waloryzacji GUS	6.900,06 zł.
- Wymagany wkład budowlany z tytułu ostatecznego kosztu budowy lokalu (netto)	480.029,99 zł.
- Wniesione środki własne (netto)	448.836,06 zł.
- Stan wkładu budowlanego – do wpłaty (netto)	31.193,93 zł.
- Podatek VAT 8%	2.495,51 zł.
- Razem do wpłaty (brutto)	33.689,44 zł.

Kserokopia zaświadczenia stanowi Zał. Nr 12 do prot. lustracji.

3. Dnia 14 lipca 2014 roku Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystosował pismo NR/4801/14 skierowane do [REDAKTED] ul. Grzybowskiej 12/14, w którym odpowiadając na wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [REDAKTED] oraz miejsca postojowego przy ul. Grzybowskiej 12/14 informuje i wyjaśnia, że na dzień 10.07.2014 r. niedobór wkładu budowlanego wynosi 33.689,44 zł., zaś zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosi 2.006,40 zł. Niezwłocznie po dokonaniu wpłaty wskazanych kwot zostanie zawarty akt notarialny ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Pismo zostało przesłane wiadomością i mail do notariusza [REDAKTED]

Kserokopia pisma stanowi Zał. Nr 13 do prot. lustracji.

4. Dnia 26.08.2014 r. [REDAKTED] przesłał do Spółdzielni pismo, w którym oświadcza, że nie przyjmuje powyższego rozliczenia i zwraca się z prośbą o korektę ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. W piśmie nie podaje żadnych powodów uzasadniających dokonanie korekty.

Kserokopia pisma stanowi Zał. Nr 14 do prot. lustracji.

5. W dniu 21.10.2014 r. Prezes Zarządu Pani Krystyna Rybik wystosowała odręcznie napisaną notatkę dot. nieprawidłowego rozliczenia kosztów budowy z prośbą o korektę rozliczenia. Uzgodniono kwotę 10.000,- + VAT i nie będzie [REDAKTED] wnosił sprawy do Sądu.

Kserokopia pisma stanowi Zał. Nr 15 do prot. lustracji.

6. W dniu 22.10.2014 r. Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystosował pismo TI/6354/14 skierowane do [REDAKTED] ul. Grzybowskiej 12/14 w którym ustalił ostateczny koszt budowy lokalu nr [REDAKTED] w budynku przy ul. Grzybowskiej 12/14 409.936,00 zł. (przy czym podana została 83,24 m² pow. całkowita, bez podania kosztu budowy netto za 1 m² pow. całkowitej).

- Wymagany wkład budowlany z tytułu ostatecznego kosztu budowy lokalu (netto)	458.836,06 zł.
- Wniesione środki własne (netto)	448.836,06 zł.
- Stan wkładu budowlanego – do wpłaty (netto)	10.000,00 zł.
- Podatek VAT 8%	800,00 zł.
- Razem do wpłaty (brutto)	10.800,00 zł.

a B

Jan Ochoz

Z przedstawionego pisma wynika, że wyliczenie ostatecznego kosztu budowy lokalu w kwocie **409.936,00 zł.** ustalone zostało do kwoty **10.800,00 zł.** jako ustalonej w wymaganej zaległości. Kserokopia pisma stanowi **Zał. Nr 16 do prot. lustracji.**

7. W dniu **22.10.2014 r.** Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej opracował projekt pisma, które nie zostało przez Zarząd podpisane, w którym wyłączony został koszt waloryzacji GUS w kwocie **6.900,00 zł.** i ustalono wpłatę dotyczącą niedoboru wkładu budowlanego w kwocie **3.347,94 zł.**

8. Z wydruku wyciągu konta bankowego wynika, że w dniu **29.10.2014 r.** [REDAKTED] dokonał wpłaty rozliczenia niedoboru wkładu budowlanego lokalu nr [REDAKTED] przy ul. Grzybowskiej 12/14 w kwocie **3.347,94 zł.**

9. W zawartym akcie notarialnym na str. 12 zapisano: „na dzień dzisiejszy: wartość przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr [REDAKTED] wynosi **410.184,00 zł. brutto**”, co potwierdza załączone do niniejszej umowy zaświadczenie wydane w dniu 29 października 2014 roku.

Jest to kwota jeszcze inna, niż wykazywana była we wszystkich wcześniejszych zaświadczeniach. W dokumentach Spółdzielni brak jest powyższego zaświadczenia.

D.1.3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku
Tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zm.) określała:

art. 18. 2. Członek wnosi wkład budowlany, według zasad określonych w statucie i umowie w **wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.**

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

1. Spółdzielnia nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających, aby w okresie od dnia ostatecznego rozliczenia kosztów budowy oraz przedstawionego w dniu 30 czerwca 2009 roku wniosku o zatwierdzenie ostatecznego rozliczenia kosztu budowy 1 m² lokali do dnia 30.10.2014 roku, kiedy zawarty został przedmiotowy akt notarialny, **uprawnione organy Spółdzielni podejmowały uchwały** dotyczących **zmiany ostatecznego kosztu budowy.**

Fakt ustalenia wymaganego wkładu budowlanego w kwocie (brutto) **482.525,50 zł.,** wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztu budowy 1 m² lokali do dnia 30.10.2014 roku, kiedy zawarty został przedmiotowy akt notarialny, potwierdził Syndyk zaświadczeniem z dnia 03 marca 2014 roku oraz Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pismem NR/4801/14 dnia 14 lipca 2014 roku skierowanym do [REDAKTED] ul. Grzybowska 12/14.

2. Ustalane przez Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w kolejnych pismach zmiany **wymaganego wkładu budowlanego** nie miały żadnych podstaw prawnych i brak było w Spółdzielni dokumentów uzasadniających te zmiany. Przede wszystkim brak było uchwały Zarządu w sprawie zmiany ustalonego ostatecznie kosztu budowy.

3. Z przedstawionych ustaleń wynika, że różnica **niedoboru** między wymaganym wkładem budowlanym w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy

[REDAKTED]

w kwocie (brutto) 482.525,50 zł. a wpłatą w wysokości (brutto) 452.184,00 zł. wyniosła kwotę 30.341,50 zł.

VI.5. Realizacja zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby lokalowe Spółdzielni podzielone były organizacyjnie i gospodarczo na trzy osiedla mieszkaniowe: Osiedle „Za Żelazną Bramą”, Osiedle „Budynków Jednorodzinnych i Wielorodzinnych”, Osiedla „Ptasia – Zimna”.

Realizacja zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalono na podstawie kontroli udostępnionych dokumentów, przeprowadzonej w największej pod względem ilości posiadanych lokali Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

2. Nałożone bezpośrednio na Administrację Osiedla „Za Żelazną Bramą” obowiązki i zadania realizowane były przez zatrudnionych pracowników oraz przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów.

Zatrudnienie na koniec 2014 roku przedstawiało się następująco:

1) Kierownik Techniczny – 1 etat, oraz podlegający bezpośrednio:

- specjalista ds. technicznych – 1 etat,
- inspektor ds. technicznych – 1 etat.

Zatrudnieni specjalista i inspektor ds. technicznych nie wykonywali bezpośrednich robót remontowo-konserwacyjnych. Roboty konserwacyjne i naprawy realizowane były przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów, (opisanych w dalszej części protokołu lustracji).

2) Administrator – 1 etat, oraz podlegający bezpośrednio:

- gospodarze budynków i osoby sprzątające – 13 etatów,
- obsługa dozoru i wjazdu na parkingi przy budynkach – 4 podmioty na umowy – zlecenia,
- usługa portierska – Pawilon Twarda 16A – 3 podmioty na umowy – zlecenia,
- usługi portiersko – informacyjne w budynkach mieszkalnych, realizowane przez 3 firmy zewnętrzne na podstawie umowy o świadczenie usług, zawarte z Administracją Ogólną Spółdzielni.

3) Dział finansowo – księgowy:

- główny księgowy – ½ etatu,
- księgowy – 1 etat,
- dział czynszów – 1 etat.

4) Sekretarka.

Brak struktury organizacyjnej określającej i ustalającej podporządkowanie służbowe sprawiał, że zatrudnieni na samodzielnych stanowiskach – Kierownik techniczny, Administrator, Główny księgowy i Sekretarka funkcjonowali w Administracji Osiedla bez wzajemnej zależności służbowej.

VI.5.1. Utrzymanie czystości w budynkach i na terenie osiedli.

1. Zadania w zakresie utrzymania czystości w budynkach realizowane były przez zatrudnionych na umowę o pracę gospodarzy budynków i osoby sprzątające w wymiarze 13 etatów. Bezpośrednią kontrolę i nadzór nad wykonaniem zadań w tym zakresie sprawował Administrator Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

VI.5.2. Konserwacja i naprawy bieżące.

Zadania w zakresie konserwacji i remontów dotyczących różnych branż realizowane były na podstawie umów zawieranych z podmiotami zewnętrznymi.

1. Instalacje wodno – kanalizacyjne i sanitarne.

Na realizację robót w zakresie: konserwacji instalacji sanitarnych (zimnej i ciepłej wody, kanalizacji), instalacji gazowej, centralnego ogrzewania oraz węzła cieplnego zawarte były umowy z dwiema firmami.

1) Z firmą – „Zakład Rzemieślniczy Instalatorstwo Sanitarne Marian Kasprowicz” zawarta w dniu 27.02.2004 r. odrębnie na budynki: przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9.

2) Z firmą – „Zakład Instalatorstwo Sanitarne Ryszard Karolak” zawarta w dniu 27.02.2004 r. odrębnie na budynki: przy Al. Jana Pawła II 20, ul. Twarda 16 a.

W zawartych umowach określono m.in.:

- szczegółowy zakres przedmiotu umowy określony w załączniku nr 1 do umowy,
- zasady realizacji robót nie wymienionych w zakresie konserwacji,
- określono cennik usług lokatorskich.
- wysokość wynagrodzenia miesięcznego za wykonanie robót w wg miesięcznego ryczałtu, zróżnicowanego w poszczególnych budynkach oraz w zależności od sezonu, inne w okresie letnim i inne w okresie zimowym **netto**:

	od 1.05 – 30.09	od 1.10 – 30.04
• ul. Grzybowska 5	2.771,80 zł.	3.167,86 zł.
• ul. Grzybowska 6/10	2.702,80 zł.	3.272,57 zł.
• ul. Grzybowska 9	2.782,00 zł.	3.180,57 zł.
• Al. Jana Pawła II 20	2.782,00 zł.	3.368,00 zł.
• ul. Twarda 16 a	396,00 zł.	633,00 zł.

Ustalone ceny do dnia 31.12.2014 r. nie uległy zmianie.

W umowach zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez możliwość stosowania kar w wysokości 3 % za dobę w przypadku zwłoki w usunięciu awarii.

2. Instalacje elektryczne.

Na realizację robót w zakresie: konserwacji instalacji elektrycznej zawarta była w dniu 27.02.2004 r. umowa z firmą „Instalatorstwo Elektryczne Włodzimierz Kupczyk”.

Na roboty w zakresie: konserwacja instalacji elektrycznej w budynkach przy

ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9, Al. Jana Pawła II 20
ul. Twarda 16 a. W umowie określono m.in.:

- szczegółowy zakres obowiązków konserwacji elektrycznej określony w załączniku nr 1 do umowy,
- w załączniku do umowy określono cennik usług wykonywanych na rzecz mieszkańców w zakresie napraw instalacji elektrycznej.
- ustalono wartość miesięczną robót oraz ustalono, że roboty nie objęte ryczałtem będą rozliczane fakturami miesięcznymi w oparciu o przedłożony do sprawdzenia kosztorys powykonawczy w okresach miesięcznych:
 - wartość miesięczna robót wynosi 3.604,67 zł. netto + VAT, ustalona cena do dnia 31.12.2014 r. nie uległy zmianie.

W umowie zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez możliwość stosowania kar w wysokości 3 % za dobę w przypadku zwłoki w usunięciu awarii.

3. Utrzymanie węzłów cieplnych.

Na realizację robót w zakresie: konserwacji węzłów cieplnych zawarta była w dniu 14.01.1997 r. umowa z firmą „ROMA-SANIT Sp. z o.o.” w Warszawie za czynności konserwacyjne w zakresie automatyki węzłów cieplnych w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9, Al. Jana Pawła II 20. W umowie określono m.in.:

- opłaty miesięczne za czynności konserwacyjne, zmieniane każdego roku o procent inflacji:
 - wartość miesięczna robót wynosi 2.000,00 zł. netto + VAT, ustalona cena do dnia 31.12.2014 r. nie uległy zmianie.
 - roboty nie objęte ryczałtem będą rozliczane fakturami miesięcznymi w oparciu o przedłożony do sprawdzenia kosztorys powykonawczy,
- W umowie nie zabezpieczono interesu Spółdzielni, m.in. nie ustalono kar umownych w przypadku zwłoki w usunięciu awarii.

4. Hydrofornie.

Na konserwację zestawów hydroforowych zawarta była w dniu 14.01.1997 r. umowa z firmą „CHEMAKOP Sp. z o.o.” w Warszawie na wykonanie bieżącego nadzoru i konserwacji zestawów hydroforowych (ZPHS i ZPHSR) zainstalowanych w hydroforniach w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9, Al. Jana Pawła II 20. W umowie określono m.in.:

- szczegółowy zakres konserwacji i nadzoru bieżącego zestawów pompowych hydroforowych, oraz określono ilość zestawów pompowych,
- ustalono wynagrodzenie miesięczne za jeden zestaw oraz wynagrodzenie łączne w odniesieniu do wszystkich zestawów,
- coroczną waloryzację wynagrodzenia o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez GUS:
 - ustalono miesięczne wynagrodzenie 1.840,00 zł. netto + VAT,
 - aneksem z dnia 25.01.2013 r. ustalono wynagrodzenie 2.160,00 zł. netto + VAT.




Ustalono możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku nie wywiązania się Wykonawcy z obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy.

5. Domofony.

Na konserwację urządzeń domofonowych zawarta była w dniu 26.02.2010 r. umowa z firmą „AMKE” s.c. M. Królik M. Szablewski w Warszawie na wykonanie konserwacji urządzeń domofonowych, kontroli dostępu i kamer w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9, Al. Jana Pawła II 20. W umowie określono m.in.:

- szczegółowy wykaz czynności dotyczących utrzymania wymienionych systemów w ciągłej sprawności,
- ustalono wynagrodzenie miesięczne za konserwację urządzeń domofonowych, kontroli dostępu i kamer w budynkach 1.500,00 zł. + VAT, ustalona cena do dnia 31.12.2014 r. nie uległy zmianie.

W umowie nie ustalono kar umownych w przypadku zwłoki w usunięciu awarii bądź braku realizacji określonych w umowie zadań.

6. Dźwigi.

Na konserwację dźwigów zawarta była w dniu 01.05.2012 r. umowa z firmą „OTIS Sp. z o.o.” w Warszawie do obsługi technicznej urządzeń dźwigowych. Wykaz urządzeń wraz z cenami w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 6/10, ul. Grzybowskiej 9, Al. Jana Pawła II 20. przedstawiony został w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część umowy. W umowie określono m.in.:

- zawarty w załączniku nr 2 szczegółowy wykaz czynności wchodzących w zakres comiesięcznie wykonywanych przeglądów,
- warunki wykonywania umowy, w tym określenie godzin w których wykonywana będzie usługa oraz zasady zgłaszania niesprawności urządzeń i awarii,
- odpowiedzialność zleceniobiorcy i zleceniodawcy,
- warunki płatności wg cen miesięcznych określonych w załączniku nr 1:
 - za konserwację 20 dźwigów x 152,00 zł. wynagrodzenie netto 3.040,00 zł. + VAT. ustalona cena do dnia 31.12.2014 r. nie uległy zmianie.

Ustalono możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z ważnego powodu, gdy zleceniobiorca nie wywiązuje się z postanowień umowy.

7. Zawarte z podmiotami zewnętrznymi umowy na realizację zadań w zakresie konserwacji i remontów bieżących nie budziły zastrzeżeń pod względem formalnym i merytorycznym.

8. W zakresie realizacji konserwacji, drobnych napraw i usterek w Administracji Osiedla nie prowadzone były książki zgłoszeń oraz książki skarg i wniosków. Ustalono, że na portierniach w budynkach mieszkalnych założone były rejestry w których wpisywane były odrębnie dla każdej branży oraz firmy zewnętrznej świadczącej usługi na rzecz Spółdzielni, zgłaszane przez mieszkańców awarie oraz usterek wymagające naprawy. Sprawujący dyżur konserwator każdego dnia z rana dokonywał przeglądu zgłoszeń oraz przystępował do usunięcia usterek.

W przypadku nagłej awarii wymagającej natychmiastowego usunięcia konserwator z odpowiedniej branży powiadamiany był telefonicznie.

Na tablicy ogłoszeń umieszczony był „Harmonogram dyżurów konserwatorów instalacji hydraulicznej i elektrycznej” – łącznie z podaniem Nr tel. do konserwatora.

VI.6. Stan techniczny i porządkowo – estetyczny budynków i terenów osiedlowych ustalony został w czasie kontroli przeprowadzonej przez Lustratora, przy współudziale przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

1. Protokół z kontroli stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przeprowadzonej w dniu 14 maja 2015 r. stanowi **Zał. Nr 17 do Prot. lustracji**. Z ustaleń zawartych w protokole wynika, że:

Administracja Osiedla „Za Żelazną Bramą” zarządza następującymi budynkami:

- ul. Grzybowska 6/10 – rok odbioru 1968, posiadający 422 mieszkania,
 - ul. Grzybowska 5 – rok odbioru 1970, posiadający 303 mieszkania,
 - ul. Grzybowska 9 – rok odbioru 1972, posiadający 303 mieszkania,
 - Al. Jana Pawła II 20 – rok odbioru 1972, posiadający 424 mieszkania,
- Cztery budynki posiadały ogółem 1.452 mieszkania, co stanowiło 71,85 % ogólnej liczby mieszkań w zasobach Spółdzielni.

2. W czasie kontroli dokonano przeglądu 2 budynków:

- ul. Grzybowska 9, posiadający 303 mieszkania,
 - Al. Jana Pawła II 20, posiadający 424 mieszkania,
- zawierających ogółem 727 mieszkań, co stanowiło 35,97 % wszystkich mieszkań będących w zasobach Spółdzielni.

3. Ustalenia kontroli dotyczyły oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynków i terenów osiedlowych w następującym zakresie:

- 1) elewacje budynków – braki, zniszczenia i ubytki tynków, zacieki, stan malowania.
- 2) obróbki blacharskie,
- 3) stolarka zewnętrzna – drzwi wejściowe do budynków, do piwnic, okna w klatkach schodowych, okienka do piwnic, stan automatów przy drzwiach wejściowych, stan oszklenia, malowanie,
- 4) klatki schodowe, stan schodów i posadzek, ubytki i wyszczerbienia stopni, poręcze oświetlenie, instalacja elektryczna – tablice rozdzielcze, gniazda, wyłączniki, automaty, czystość,
- 5) piwnice – dostęp do piwnic, zamknięcia, tynki, posadzki, oświetlenie, instalacja elektryczna – wyłączniki, tablice rozdzielcze, gniazda, stan przewodów prowadzonych nawierzchniowo, czystość,
- 6) pomieszczenia ogólnego użytku – wózkownie, pralnie, suszarnie – dostęp do pomieszczeń, zamknięcia, tynki, malowanie, posadzki, podesty,
- 7) dachy – dostęp na dachy, zamknięcia, stan pokryć dachowych,
- 8) dźwigi,
- 9) tereny przyblokowe – dojazdy, dojścia, zielen, tereny sportowe i rekreacyjne, tereny i urządzenia zabawowe dla dzieci, czystość,
- 10) stan zabezpieczenia p. pożarowego – uziemienie instalacji sprzęt p. pożarowy na klatkach schodowych, instrukcje p. pożarowe, hydranty.

VI.6.1.Z ustaleń zawartych w sporządzonym protokole wynika, że w czasie przeglądu stwierdzono między innymi:

♦ budynek przy ul. Grzybowskiej 9:

– na elewacji na ścianie północnej przy oknie nad reklamą restauracji oraz na ścianie wschodniej ogniska korozji biologicznej. Stolarka zewnętrzna okien w lok. 107 i 113 wybite szyby, stanowiące zagrożenie dla przechodniów, brak konserwacji drewnianej stolarki, widoczne ślady dewastacji,
 – komora zsykowa po stronie A – posadzka wymaga remontu, komora zsykowa po stronie B – ubytki tynków oraz posadzki, brudne ściany, wymaga kapitalnego remontu.

W pomieszczeniu zamontowane są dwa wentylatory należące do restauracji EL GRECO, co jest nie zgodne z projektem adaptacji restauracji,

– na klatkach schodowych, tynki od I do XVI piętra do remontu po zakończeniu wymiany instalacji elektrycznej, na ścianach klatek widoczne ślady wandalizmu, zniszczone luksfery, okładzina na schodach i posadzki na korytarzach I do XVI piętra z lastryka do czyszczenia mechanicznego,

– instalacja elektryczna – nie zakończona wymiana instalacji, prowizoryczne podłączenia oświetlenia na korytarzach, zwisające kable na korytarzach stanowią zagrożenie,

– drzwi wewnętrzne do korytarzy na piętrach metalowe, przeszklone, dwudzielne, zamykane na stałe przez mieszkańców lokali co jest nie zgodne z przepisami RMI i przepisami p.poż.

– zniszczone tynki ścian wejścia do piwnicy, ubytki w kilku stopniach schodowych, nie dokończona wymiana instalacji elektrycznej, prowizoryczne podłączenia oświetlenia, brak opraw osłon oświetleniowych, luźno zwisające okablowania przy ścianach korytarz piwnicy,

– w hydroforni po stronie B wydzielone nie pełną ścianą pomieszczenie, w którym znajduje się separator tłuszczów restauracji EL GRECO. Widoczne ślady po zalewaniu wypływającymi ściekami z separatora. Adaptacja pomieszczenia jak też opróżniania separatora wykonane nie zgodnie z projektem stwarza zagrożenie bakteriologiczne,

– węzeł cieplny – ściana i posadzki nie pomalowane farbą łatwo zmywalną, nienasiąkliwą, posadzka popękana z ubytkami. Częściowy brak izolacji termicznej na przewodach c.o., c.w. i ccw., wymienniki JAD 3/8 i rozdzielacze c.w. skorodowane, powodują wycieki, skorodowana automatyka, kołnierze i łączniki przy pompie cyrkulacyjnej.

– pokrycie dachu papą bez widocznych zniszczeń, miejscowe wybrzuszenia papy, przy korycie brak spadku powoduje zastoiny wody opadowej. Kominy bez zabezpieczenia przed gnieźdzeniem się ptaków, odpryski betonu czap kominowych. Instalacja odgromowa – zniszczone elementy do odnowienia, skorodowane do zabezpieczenia przed dalszą degradacją.

– tereny przybłokowe – chodnik przed budynkiem od strony zachodniej pokryty masą

bitumiczną spękany, częściowo zapadnięty, wymaga remontu. Dojazdy-nawierzchnia pokryta masą bitumiczną spękana, częściowo zapadnięta, z miejscowymi ubytkami.

♦ budynek przy Al. Jana Pawła II 20:

– komora zsykowa po stronie A, częściowo zniszczone elementy (żaluzje) aluminiowe osłony drzwi wejściowych.

– na klatkach schodowych i korytarzach V, VI, VII piętra brudne, powłoki malarskie zniszczone, do remontu. Na XVI piętrze pęknięcia tynku przy dylatacji głównej budynku, okładzina na schodach i posadzki na korytarzach I do XVI piętra z lastryka do czyszczenia mechanicznego po zakończeniu prac remontowych na korytarzach V, VI, VII piętra,

– tynki ścian wejścia do piwnicy do malowania, ubytki w kilku stopniach schodowych.

– węzeł cieplny: ściana i posadzki nie pomalowane farbą łatwo zmywalną, nienasiąkliwą, posadzka popękana z ubytkami. Częściowy brak izolacji termicznej na przewodach c.o., c.w. i ccw., wymienniki JAD 3/8 i rozdzielacze c.w. skorodowane, powodują wycieki - węzeł wymaga remontu.

– instalacja odgromowa – zniszczone elementy do odnowienia, skorodowane do zabezpieczenia przed dalszą degradacją.

VI.6.2. W wyniku przeprowadzonego przeglądu zasobów mieszkaniowych sformułowane zostały następujące wnioski:

1. Przy opracowaniu planu remontów należy uwzględnić jako pilne wykonanie robót w celu usunięcia stwierdzonych wad i usterek.
2. Wystąpić do właścicieli mieszkań gdzie stwierdzono wybite szyby w oknach o natychmiastowe ich usunięcie.
3. Wystąpić do właścicieli restauracji EL GRECO o usunięcie zainstalowanych w komorze zsykowej klimatyzatorów i wykonanie zgodnie z projektem wbudowanego w hydroforni separatora tłuszczów.

VI.6.2. Zakres opomiarowania zasobów.

VI.6.2.1. W zakresie dostaw energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody były liczniki na węzłach cieplnych zainstalowane w każdym budynku na przyłączach wskazujące zużycie energii w GJ, stanowiące podstawę rozliczenia z dostawcą energii cieplnej.

Zasoby lokalowe Spółdzielni nie były opomiarowane w zakresie zużytej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. Zużycie energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody rozliczane było na podstawie odczytów pobranej wody na zainstalowanych w lokalach wodomierzach.

VI.6.2.2. W zakresie dostawy i zużycia wody zainstalowane były wodomierze na poszczególnych budynkach Spółdzielni, stanowiące podstawę rozliczenia kosztów z dostawcą wody. Zużycie wody na poszczególne lokale rozliczane było na podstawie odczytu zainstalowanych w tych lokalach wodomierzy.

Zainstalowane wodomierze na zimną i ciepłą wodę nie były legalizowane. Według uzyskanych wyjaśnień Kierownika Technicznej Administracji Osiedla ostatnia legalizacja wodomierzy przeprowadzona została w miesiącu czerwcu 2006 roku. Do chwili obecnej wodomierze nie były legalizowane. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie w miesiącu czerwcu 2011 roku cecha legalizacyjna wodomierzy utraciła ważność.

VI.6.2.3. W zakresie dostawy gazu zainstalowane były indywidualne gazomierze w poszczególnych lokalach, na podstawie których użytkownik lokalu rozliczał zużycie gazu z dostawcą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

VI.7. Plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni na poszczególne lata zgodnie z uprawnieniami określonymi w § 82 pkt. 1 ust. 1 Statutu uchwała Rada Nadzorcza. Zgodnie z zakresem działania określonym w § 82 pkt. 19 Statutu Rada Nadzorcza podejmuje uchwały o wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa i nie będących członkami właścicieli lokali.

Z udostępnionych przez Spółdzielnię dokumentów wynikało, że w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza **nie uchwałała** planów gospodarczych Spółdzielni.

VI.7.1. W zakresie ustalania wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa i nie będących członkami właścicieli lokali Rada Nadzorcza przyjęła:

- Uchwałę Nr 8/2010 z dnia 20.10.2010 r. w sprawie urealnienia do wysokości rzeczywiście ponoszonych kosztów stawek eksploatacyjnych opłat niezależnych od Spółdzielni (energia elektryczna części wspólnych, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku) w budynku Grzybowska 3,
- Uchwała nr 3/2011 z dnia 19.05.2011 r. w sprawie zmiany stawki opłat w Osiedlu „Ptasia-Zimna” – budynek Ptasia 2,
- Uchwała nr 3/2012 z dnia 25.01.2012 r. w sprawie zmiany stawki opłat w Osiedlu „Ptasia-Zimna” – budynek Ptasia 2 i Ptasia 4 – lokale użytkowe,
- Uchwała nr 13/2012 z dnia 06.03.2012 r. w sprawie zmiany stawki opłat eksploatacyjnych opłat niezależnych od Spółdzielni w budynkach Administracji Osiedla „B.J. i W.”: Leszczyny 10, Leszczyny 4, Grzybowska 12/14, Grzybowska 3, Radna 12, Osiedle „Piaseczno”,
- Uchwała nr 2/2012 z dnia 22.11.2012 r. w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy w budynku Leszczyny 4,
- Uchwała nr 2/2012 z dnia 22.11.2012 r. w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Fabrycznej 16/12,
- Uchwała nr 6/2012 z dnia 22.11.2012 r. w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Grzybowskiej 12/14,
- Uchwała nr 3/2013 z dnia 018.11.2013 r. w sprawie zmiany stawki opłat eksploatacyjnych w budynkach Osiedla „Za Żelazną Bramą” ze stawki 1,80 zł. na stawkę 2,20 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

VI.7.2. Wysokość opłat obciążających członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa i nie będących członkami właścicieli lokali zbadano na podstawie udostępnionych dokumentów w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

1. Na dzień 1 stycznia 2010 roku opłaty eksploatacyjne dotyczące lokali mieszkalnych ustalone były na podstawie uchwał Rady Nadzorczej podjętych w latach ubiegłych i przedstawiały się następująco:

	Stawka (zł.)	Jedn. Miary
- Eksploatacja bieżąca	1,80	m ² p.u.
- Fundusz remontowy	1,70	m ² p.u.
- Centralne ogrzewanie	0,97	m ² p.u.
- Podgrzanie wody	8,65	m ³ wg. licznika
- Opłata stała C.O.	0,59	m ² p.u.
- Opłata stała C.W.	0,59	m ² p.u.
- Winda	7,00	1,00 osoba
- Wieczyste użytkowanie gruntu	0,35	m ² p.u.
- Woda i kanalizacja	7,60	m ³ wg. licznika
- Wywóz śmieci	9,00	1,00 osoba
- Woda administracyjna	0,09	m ² p.u.
- Antena TV	8,00	1 szt.

2. Dla lokali z odrębną własnością ustalona była stawka:

- Eksploatacja bieżąca stawka 1,17 zł./m² p.u. (bez podatku od nieruchomości),
- Nie naliczano opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (0,35 zł./ m² p.u.)

3. W okresie objętym lustracją wprowadzono następujące zmiany opłat eksploatacyjnych:

1) Opłaty niezależne od Spółdzielni wynikające ze zmiany cen ustalonych przez dostawców wody i odprowadzenia ścieków:

- woda i kanalizacja: z dniem 1.08.2011 r. 9,97 zł./m³,
- z dniem 1.09.2012 r. 11,47 zł./m³,

2) Wywóz śmieci. W związku z zmianami przepisów określających zasady gospodarowania odpadami komunalnymi wysokość opłat za wywóz śmieci uległa zmianie z dniem 1.08.2013 r. i wynosiła:

- 10,00 zł. za 1 osobę. Za każdą następną osobę ustalona stawka wynosiła:
- 19,00 zł. za 2 osoby,
- 28,00 zł. za 3 osoby,
- 37,00 zł. za 4 i powyżej 4 osób,

3) Opłata za eksploatację podstawową uległa zmianie z dniem 1.04.2014 r.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2013 z dnia 18.12.2013 r. o 0,40 zł/m² p.u.

i wynosiła:

- 2,20 zł/m² p.u. dla lokali z lokatorskim i własnościowym prawem,
- 2,15 zł/m² p.u. dla lokali z odrębną własnością.

Wszystkie przedstawione zmiany wprowadzone zostały na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej.




4. Pozostałe składniki opłat eksploatacyjnych w okresie 2010 – 2014 roku nie uległy zmianie.

VI.8. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2010-2013 ustalono na podstawie przedstawionych sprawozdań. Za 2014 rok przedstawia tabela, stanowiąca Zał. Nr 18 do Prot. lustracji.

1. Z informacji zawartych w tabelach wynika, że wykonanie kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją przedstawiało się następująco:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1. Koszty gzm. w zł.	11475538,81	11813788,11	12825314,86	11812931,03	11683239,72
2. Wpływy na eksploatacji:					
- lokale mieszkalne	7943805,53	8202751,05	9173597,79	8442936,60	8899115,89
- lokale użytkowe	1825074,81	1367783,84	1476403,94	1389725,79	2150815,69
- garaże lub inne	1187197,69	1149949,04	1225097,77	1577672,52	1426652,07
3. Razem wpływy na eksploatacji	10956078,03	10720843,93	11875099,50	11410334,91	12604709,72
4. Wynik na eksploatacji podstawowej	- 519460,78	- 1093304,18	- 950215,36	- 402596,10	+921470,00
5. Dźwigi:					
- koszty	323193,11	327526,20	309816,06	299312,44	295804,28
- wpływy	325857,18	342909,74	341304,72	339741,47	337840,31
6. Ciepło:					
- koszty za ciepło	3303212,55	3093784,26	3471625,55	3820325,51	3700099,62
- wpływy za ciepło	3303212,55	3093784,26	3442436,46	3790570,49	3683212,66
7. Wynik na ciepło	0,00	0,00	- 21190,09	- 29755,02	- 16886,96
8 Ogółem wynik brutto	- 516796,71	- 1077920,64	- 947916,79	- 391922,11	+946619,07

Analiza przedstawionych informacji pozwala stwierdzić, że za lata 2010 – 2013 Spółdzielnia uzyskała ujemny wynik finansowy na eksploatacji podstawowej. Uzyskane wpływy nie pokrywały ponoszonych kosztów. Za 2014 rok uzyskano dodatni wynik finansowy na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi na eksploatacji podstawowej w układzie poszczególnych osiedli przedstawiały się następująco:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Osiedle Za Żelazną Bramą					
1. Koszty gzm. w zł.	5354770,51	5509630,76	6023895,30	5946671,64	5968349,54
2. Wpływy na eksploatacji	4983939,81	4774367,71	5144110,27	5423198,28	6408031,98
3. Wynik na eksploatacji podstawowej	- 370838,70	- 735263,05	- 879785,03	- 523473,36	+439682,44
Osiedle Ptasia – Zimna					
1. Koszty gzm. w zł.	1404325,60	1332166,57	1374839,01	1437321,63	1284169,26
2. Wpływy na eksploatacji	1403662,12	1314541,98	1381384,72	1416529,83	1352864,65
3. Wynik na eksploatacji podstawowej	- 663,48	- 17624,59	+ 6545,71	- 20791,80	+ 68965,39

Osiedle B.J i W.

1. Koszty gzm. w zł.	4716442,70	4971990,78	5426580,55	4428937,76	4228831,10
2. Wpływy na eksploatacji	4568476,10	4631574,24	5349604,51	4570606,80	4715687,01
3. Wynik na eksploatacji podstawowej	- 147966,60	- 340416,54	- 76976,04	+ 141669,04	+486855,91

Przedstawione informacje wskazywały, że kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2014 rok w porównaniu do kosztów poniesionych za 2010 rok:

- w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą” wzrosły o + 11,7 %,
- w Administracji Osiedla „Ptasia – Zimna” zmniejszyły się o - 8,6 %,
- w Administracji Osiedla „B.J i W.” zmniejszyły się o - 10,3 %.

Największe niedobory, mające decydujący wpływ na ujemny wynik finansowy na eksploatacji całej Spółdzielni za okres 2010 – 2013 roku dotyczyły Osiedla „Za Żelazną Bramą”. W poszczególnych latach ujemny wynik Osiedla „Za Żelazną Bramą” w stosunku do poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiał się następująco:

- za 2010 rok w kwocie – 370838,70 zł., tj. 6,9 % w stosunku do kosztów,
- za 2011 rok w kwocie – 735263,05 zł., tj. 13,3 % w stosunku do kosztów,
- za 2012 rok w kwocie – 879785,03 zł., tj. 14,6 % w stosunku do kosztów,
- za 2013 rok w kwocie – 523473,36 zł., tj. 8,8 % w stosunku do kosztów.

Za 2014 rok Osiedle Za Żelazną Bramą uzyskało dodatni wynik finansowy, + 439682,44 który w stosunku do poniesionych kosztów wyniósł + 7,4 %

3. Struktura rodzajowa ponoszonych kosztów w zł. w przeliczeniu na m² p.u/m-c kształtowała się następująco:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Koszty Zarządzania i administrowania	1,07	1,26	1,38	1,10	1,02
Energia elektryczna i gaz	0,60	0,62	0,63	0,60	0,64
Woda i kanalizacja	0,77	0,97	1,13	1,25	1,06
Wywóz nieczystości	0,27	0,27	0,26	0,26	0,36
Konserwacja bieżąca	0,74	0,73	0,68	0,60	0,58
Odpis na fundusz remontowy	0,94	0,95	0,96	1,06	1,01
Koszty administracji ogólnej	0,09	0,09	0,10	0,10	0,16
Opłata za użytkowanie terenu	0,51	0,44	0,79	0,28	0,36
Podatek od nieruchomości	0,19	0,18	0,18	0,18	0,20
Ochrona budynku	0,58	0,52	0,53	0,51	0,54
Sprzątanie budynku	0,27	0,27	0,26	0,27	0,22
Pozostałe koszty	0,86	0,80	0,77	0,92	0,91
Razem koszty eksploatacji	6,89	7,11	7,64	7,13	7,06
Wpływy z eksploatacji:					
- lokale mieszkalne	4,77	4,94	5,47	5,10	5,37
- lokale użytkowe	1,10	0,82	0,88	0,84	1,30
- garaże lub inne	0,71	0,69	0,73	0,95	0,86
Razem wpływy na eksploatacji	6,58	6,45	7,08	6,89	7,61
Wynik na eksploatacji podstawowej	- 0,31	- 0,66	- 0,57	- 0,24	+ 0,56

4. Przedstawiona struktura rodzajowa ponoszonych kosztów wskazywała, że:

♦ **Największy wzrost kosztów jednostkowych** w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali za 2014 rok w stosunku do kosztów poniesionych za 2010 rok nastąpił w zakresie:

- koszty administracji ogólnej - 77,8 %,
- woda i kanalizacja - 37,7 %,
- wywóz nieczystości - 33,3 %,
- Odpis na fundusz remontowy - 7,4 %,
- energia elektryczna i gaz - 6,7 %.

♦ **Największe zmniejszenie kosztów nastąpiło** w zakresie:

- opłata za użytkowanie terenu - 29,4 %,
- konserwacja bieżąca - 21,6 %,
- sprzątanie budynku - 18,5 %,
- ochrona budynku - 6,9 %.

VI.11. Gospodarka lokalami użytkowymi.

VI.11.1. Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi zbadano na podstawie dokumentów udostępnionych w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”.

1. Stan ilościowy lokali użytkowych będących w zarządzaniu Osiedla „Za Żelazną Bramą” na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiał się następująco:

1.1. Lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych:

	Ilość	Pow. ogółem m ²
1) Budynek Grzybowska 5	5	832,60
2) Budynek Grzybowska 6/10	7	842,35
3) Budynek Grzybowska 9	10	888,23
4) Aleja Jana Pawła II 20	7	985,40

1.2. Pawilon ul. Twarda 16 A – będący współwłasnością 4 podmiotów, w tym Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powierzchnia lokali będących współwłasnością podmiotów zewnętrznych:

	Pow. ogółem m ²
1) Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa	312,30
2) Spółdzielnia Budowlano – Montażowa Wolska Żelazna Brama	290,20
3) Spółdzielnia Mieszkaniowa OŚ SASKA	148,25
4) Spółdzielnia Mieszkaniowa Żelazna Brama	250,43

1.3. W Pawilonie przy ul. Twarda 16 A w części będącej współwłasnością Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynajmowane były lokale dla podmiotów zewnętrznych: dla trzech podmiotów zewnętrznych pow. ogółem - 75,63 m².

VI.11.2. Zagospodarowanie lokali użytkowych wynajmowanych według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawione zostało w sporządzonym „Rejestrze umów na najem powierzchni użytkowych Osiedle Za Żelazną Bramą”, zawierającym nazwę najemcy z adresem lokalu, datę zawarcia umowy najmu i datę zawartych aneksów do umowy oraz w treści opis zawierający typ umowy z adresem, powierzchnię lokalu oraz informację o zmianach. Rejestr zawierał 82 pozycje.

1. Lokale użytkowe będące w zarządzaniu Spółdzielni wynajmowane były na podstawie zawieranych na piśmie „Umów najmu lokalu użytkowego”. Ustalona w umowach cena najmu składała się z dwu składników:

- czynsz miesięczny w ustalonej wysokości według umownej stawki za 1 m² wynajmowanej powierzchni,
- miesięczne opłaty z tytułu użytkowania lokalu wynikająca z ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacyjnych tj. centralne ogrzewanie i ciepła woda, dostawa wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, konserwacja itp.

2. Sprawdzone wybrane metodą losową następujące umowy najmu lokali:

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 04.01.1999 r, ostatni aneks zmiany opłat za lokal 03.03.2003 r. z firmą Komenda Powiatowa Straży Pożarnej – lokal o pow. 12,50 m²,

- czynsz miesięczny – 275,00 zł. netto tj. 22,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 140,38 zł. netto,

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 11.01.2006 r. z firmą Dora – lokal o pow. 50,40 m²,

- czynsz miesięczny – 1.260,00 zł. netto tj. 25,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 759,33 zł. netto,

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 11.01.2006 r, ostatni aneks zmiany opłat za lokal 31.10.2008 r. z firmą Pawig sp. z o.o. – lokal o pow. 123,20 m²,

- czynsz miesięczny – 3.080,00 zł. netto tj. 25,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 1.665,67zł. netto,

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 01.07.2010 r. z firmą Dolce Vita – lokal o pow. 20,00 m², dodatkowa opłata za reklamę 20.08.2012 r.,

- czynsz miesięczny – 400,00 zł. netto tj. 20,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 282,80zł. netto,

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 18.06.2002 r, ostatni aneks zmiany opłat za lokal 31.10.2008 r. z firmą Radex Sylwester R. – lokal o pow. 12,39 m²,

- czynsz miesięczny – 61,95 zł. netto tj. 5,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 126,76 zł. netto,

♦ ul. Grzybowska 9 – umowa najmu zawarta dnia 11.01.2008 r, ostatni aneks zmiany opłat za lokal 31.10.2008 r. z firmą Szablewski – Biuro – Inwestycyjne – lokal o pow. 12,39 m²,

- czynsz miesięczny – 472,50 zł. netto tj. 25,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 240,67zł. netto,

♦ ul. Twarda 16 A – umowa najmu zawarta dnia 01.12.2004 r. z firmą MC 2 Architektura Maciej M – lokal o pow. 45,75 m²,

- czynsz miesięczny – 915,00 zł. netto tj. 20,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 750,19 zł. netto,
- ♦ Al. Jana Pawła II 20 – umowa najmu zawarta dnia 04.01.1999 r, ostatni aneks zmiany opłat za lokal 03.03.2003 r. z firmą Komenda Powiatowa Straży Pożarnej – lokal o pow. 11,50 m²,
- czynsz miesięczny – 253,00 zł. netto tj. 22,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 208,67 zł. netto,

Miesięczne opłaty eksploatacyjne były zróżnicowane z tytułu rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody, wynikające z odczytów wodomierzy.

Na wszystkie wynajęte lokale zawarte były umowy na piśmie i każdorazowo negocjowane były stawki najmu. Przeprowadzona kontrola wrywkowa zawartych umów najmu nie wykazała nieprawidłowości dotyczących strony formalnej oraz merytorycznej. Umowy w sposób szczegółowy określały:

- położenie, adres oraz powierzchnię lokalu,
- przeznaczenie lokalu, wyposażenie w urządzenia techniczne,
- wyszczególnienie stawek czynszu najmu obejmujących: czynsz eksploatacyjny, stawki za wywóz nieczystości, opłatę za centralne ogrzewanie, dostawę wody, konserwację i ustaloną na tej podstawie łączną miesięczną opłatę czynszu,
- termin wnoszenia opłat łącznie ze stosowaniem kar oraz zasady zmiany cen i opłat,
- zasady ponoszenia kosztów adaptacji lokalu do własnych potrzeb,
- oraz inne ustalenia ogólne.

Sprawdzone umowy w sposób prawidłowy zabezpieczały interes Spółdzielni w tym zakresie przez wniesienie kaucji. W przypadku zmian cen stawek czynszu oraz innych warunków najmu zawierane były na piśmie aneksy do umowy.

VI.11.3. W sposób pełny zbadano wynajęcie lokali użytkowych, opisanych w rozdziale

„Zbycie nieruchomości”. Dotyczyło to następujących lokali użytkowych:

1. Al. Jana Pawła II 20 – lokal o pow. 147,30 m² – pierwsza umowa.

Umowa najmu zawarta dnia 02.01.2000 r. z firmą TEAM-SERWIS POLIGRAFICZNY SPÓŁKA Z O.O., ostatni aneks z dnia 20.10.2009 r.

- czynsz miesięczny – 7.365,00 zł. netto tj. 50,00 zł/m²,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne – 2.026,17 zł. netto.

Umowa została rozwiązana z dniem 31 października 2012 roku, łącznie z rozliczeniem wpłaconej kaucji gwarancyjnej.

2. Al. Jana Pawła II 20 – lokal o pow. 147,30 m² – druga umowa.

1) W dniu 29 listopada 2012 roku zawarta została „Umowa najmu lokalu użytkowego”

pomiędzy Śródmiejską Spółdzielnią Mieszkaniową, reprezentowaną przez:

1. Prezesa ŚSM – Krystynę Rubik
2. Członka Zarządu ŚSM – mgr Jacka Skibę

a „ALU PROF. Rafał Chorzela”, o najem lokalu użytkowego położonego przy Al. Jana Pawła II, lokal o łącznej powierzchni; 147,30 m².

2) W § 3 ustalono, że najemca płacić będzie czynsz w wysokości:

- czynsz miesięczny - **294,60 zł. netto** tj. **2,00 zł/m² (słownie dwa zł.)** wynajmowanej powierzchni,
- miesięczne opłaty eksploatacyjne - **303,57 zł. netto** z tytułu użytkowania lokalu, na co składają się:

1. Opłata stała za c.o.	147,30 m ² x 1,50 =	220,95 zł.
2. Ciepła woda – wg licznika	1,00 m ³ x 7,19 =	7,19 zł.
3. Opłata stała za c.w.	147,30 m ² x 0,44 =	64,81 zł.
4. Zimna woda – wg licznika	<u>1,00 m³ x 10,62 =</u>	<u>10,62 zł.</u>
Razem netto		303,57 zł.

W umowie **nie ustalono** opłat czynszu z tytułu:

- opłaty za centralne ogrzewanie (była tylko opłata stała),
- opłaty za c.w. (była tylko opłata stała),
- za wywóz nieczystości, opłaty za konserwację,

które wynikały z ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji.

3) W § 3 ustalono, że wynajmujący wyraża **zgode** na **oddanie w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej** całości lub części lokalu będącego przedmiotem najmu.

4) W umowie **nie ustalono kaucji gwarancyjnej** (jak to było stosowane w przypadku

innych umów), stanowiącej zabezpieczenie przysługujących należności.

5) W Spółdzielni brak było dokumentów uzasadniających ustalenie tak **rażąco niskiej ceny** za wynajmowany lokal (**o 2.505,10 % niższej od poprzednio pobieranej za ten lokal**). Lokal położony jest w Centrum Warszawy i wynajęcie nie zostało poprzedzone postępowaniem przetargowym.

6) Zaznaczyć należy, że właścicielem firmy ALU PROF. Rafał Chorzeła, której wynajęto powyższy lokal, był mąż głównej księgowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. Al. Jana Pawła II 20 – lokal o pow. 276,30 m².

1) W dniu 26 listopada 2007 roku zawarta została „Umowa najmu lokalu użytkowego”

pomiędzy Śródmiejską Spółdzielnią Mieszkaniową a Laboratorium Kosmetycznym Dr Irena ERIS S.A., w której określono:

- czynsz miesięczny w wysokości **10.000,00 zł. miesięcznie netto** przez okres nie dłuższy niż 6 – miesięcy, z początkiem otwarcia Kosmetycznego Instytutu;
- czynsz miesięczny w wysokości **40.000,00 zł. miesięcznie netto**, oraz miesięczne opłaty eksploatacyjne.

2) Aneks z dnia 25 stycznia 2010 roku zmieniono wysokość czynszu;

- czynsz miesięczny w wysokości **35.000,00 zł. miesięcznie netto** od dnia 1 listopada 2009 roku.

3) Aneks z dnia 23 maja 2013 roku zmieniono wysokość czynszu;

- czynsz miesięczny w wysokości **30.393,00 zł. miesięcznie netto**, co stanowi stawkę **110 zł./m²** od dnia 1.06.2013 r.
- miesięczne opłaty eksploatacyjne zmienne, z tytułu rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody, wynikające z odczytów wodomierzy.

3. Ul. Grzybowska 5 – lokal o pow. 329,59 m², oraz lokal o pow. 19,62 m².

1) Jednolity tekst umowy z dnia 5 stycznia 2009 roku Umowa najmu lokali użytkowych dla firmy Higt Medical Care Sp. z o.o. o pow. 329,59 m² oraz aneks Nr 4 z dnia 23 czerwca 2009 na lokal o pow. 19,62 m². Aktualne opłaty:

- czynsz miesięczny w wysokości - 12.222,35 zł. netto tj. **35,00 zł/m²**,
 - miesięczne opłaty eksploatacyjne - 1.951,48 zł. netto,
- Miesięczne opłaty eksploatacyjne zmienne, z tytułu rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody, wynikające z odczytów wodomierzy.

VI.11.4. Na przedstawione **trzy lokale użytkowe sporządzone zostały w 2014 r.** Akty Notarialne – **Umowy ustanowienia odrębnej własności** lokalu niemieszkalnego i przeniesienia jego własności.

Działania Spółdzielni w tym zakresie i ujawnione nieprawidłowości opisane zostały szczegółowo w rozdziale „Zbycie nieruchomości”.

VI.11.5. W Administracji Osiedla nie prowadzono odrębnej ewidencji kosztów lokali użytkowych. Przychody oraz wynik finansowy działalności opodatkowanej opisane zostały w rozdziale „Gospodarka finansowa”.

VI.11.6. Koszty i przychody pawilonu Twarda 16 A (będącego współwłasnością 4 podmiotów, w tym Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) ustalone na podstawie przedstawionych sprawozdań finansowych przedstawiały się następująco:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1) Koszty (zł.)	241.223,09	250.383,79	265.089,13	271.627,34	268.435,30
2) Przychody (zł.)	276.140,57	185.702,95	192.762,35	192.289,04	195.062,26
3) Wynik (zł.)	+34.917,48	- 64.680,84	- 72.326,78	- 79.338,30	- 73.373,04

Według wyjaśnień uzyskanych w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą” podstawową przyczyną ujemnych wyników finansowych był fakt, że w badanym okresie 2010 – 2014 roku, mimo wzrostu kosztów, ustalone w latach ubiegłych stawki opłat eksploatacyjnych nie były zmieniane.

1. Wynik finansowy pawilonu Twarda 16 A za poszczególne lata rozliczany był po zakończeniu roku na poszczególne podmioty w stosunku proporcjonalnym do posiadanej powierzchni użytkowej i wystawiane były przez Spółdzielnię faktury obciążające.

Wynik finansowy za 2014 rok, starta w wysokości - **73.373,04 zł.** rozliczony został następująco:

	Udział %	Kwota zł.
1) Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa	30,69	- 22.518,18
2) S B – Wolska Żelazna Brama	24,80	- 18.196,52
3) Spółdzielnia Mieszkaniowa OŚ SASKA	29,80	- 21.865,17
4) Spółdzielnia Mieszkaniowa Żelazna Brama	14,71	- 10.793,17
Razem	100,00	- 73.373,04

2. Zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia 2014 roku posiadała wyłącznie Spółdzielnia Budowlano – Montażowa Wolska Żelazna Brama – 28.530,32 zł.

VI.12. Usługi komunalne.

Realizację zadań w zakresie usług komunalnych ustalono na podstawie wrywkowej kontroli udostępnionych dokumentów, przeprowadzonej w największej pod względem ilości posiadanych lokali Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”. W okresie objętym lustracją usługi komunalne realizowane były w następującym zakresie:

VI.12.1. Wywóz nieczystości komunalnych stałych.

1. W zakresie wywozu nieczystości zawarta była w dniu 17.11.2008 roku umowa na wywóz nieczystości stałych, bytowych, komunalnych z Osiedla „Za Żelazną Bramą” z jedną firmą „P.P.H.U LEKARO Jolanta Zagórska”. Ustalone ceny – za opróżnienie uzależnione były od wielkości pojemnika i liczby poróżnień. W umowie określone zostały szczegółowe zasady i zakres świadczonych usług, obowiązki Przedsiębiorstwa i Spółdzielni oraz wysokość wynagrodzenia. Zakres świadczonych usług w zakresie odbioru odpadów komunalnych stałych obejmował: - wywóz nieczystości stałych, zapewnienie pojemników do gromadzenia śmieci, utrzymanie pojemników w należytym stanie technicznym, estetycznym i higienicznym

W umowie zabezpieczony został interes Spółdzielni dotyczący możliwości stosowania kar za nieterminowe bądź niewłaściwe realizowanie usług.

W obciążeniach lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych ustalona była stawka za wywóz

śmieci w wysokości – **9,00 zł miesięcznie za jedną osobę.**

2. W związku ze zmianą zasad wywozu nieczystości stałych wprowadzonych do Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Warszawy przyjęła zmiany w zasadach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty.

Z dniem 1 sierpnia 2013 roku obciążenia za gospodarowanie odpadami rozliczane były na podstawie złożonych deklaracji:

1) Deklaracja D-N – o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, oraz

2) Deklaracja D-M – o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, która zawierały:

- deklarację opróżnień – ilość i pojemność pojemników oraz ilość opróżnień w m-cu i wyliczoną na tej podstawie oraz ustalonych stawek miesięczną opłatę.

3) Załączniki do deklaracji D-M sporządzone odrębnie na poszczególne budynki zawierające:

- liczbę lokali mieszkalnych,
 - liczbę zamieszkałych osób,
 - łączna liczba gospodarstw domowych,
 - liczba gospodarstw domowych z podziałem na:
jednoosobowe, dwuosobowe, trzyosobowe, czterosobowe i większe, oraz
 - deklarację opróżnień – ilość i pojemność pojemników oraz ilość opróżnień w m-cu oraz wyliczoną na podstawie tych informacji i ustalonych stawek miesięczną opłatę.
- 4) Na podstawie złożonych Deklaracji D-N oraz D-M obciążenia Spółdzielni z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone zostało miesięcznie w następującej wysokości:

- Budynek Grzybowska 5	- 5.743,00 zł.
- Budynek Grzybowska 6/10	- 6.031,00 zł.
- Budynek Grzybowska 9	- 6.750,00 zł.
- Aleja Jana Pawła II 20	- 6.324,00 zł.
- Pawilon ul. Twarda 16 A	- 307,00 zł.
Razem	- 25.155,00 zł.

Ustalone obciążenia do dnia 31 grudnia 2014 roku nie były zmieniane.

3. Na podstawie miesięcznych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszonych przez Spółdzielnię – uchwałą Rady Nadzorczej z dniem 1.08.2013 r., w związku z ze zmianami przepisów określających zasady gospodarowania odpadami komunalnymi, wysokość opłat za wywóz śmieci uległa zmianie i z dniem 1.08.2013 r. i wynosiła:

- 10,00 zł. za 1 osobę. Za każdą następną osobę ustalona stawka wynosiła:
- 19,00 zł. za 2 osoby,
- 28,00 zł. za 3 osoby,
- 37,00 zł. za 4 i powyżej 4 osób.

4. Z informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych wynikało, że w okresie objętym lustracją koszty wywozu nieczystości przedstawiały się następująco:

- za 2010 rok - 244.718,12 zł.
- za 2011 rok - 250.048,24 zł.
- za 2012 rok - 225.322,54 zł.
- za 2013 rok - 284.342,75 zł.
- za 2014 rok - 298.446,00 zł.

Analiza przedstawionych informacji wskazuje, że po wprowadzeniu zmian nastąpił wzrost kosztów za wywóz nieczystości, które za 2014 rok wzrosły o 32,45 % w stosunku do kosztów poniesionych za 2012 rok.

VI.12.2. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków.

1. W zakresie dostaw wody i odprowadzenia ścieków zawarta była umowa, ostatnia Nr 013721/034/14 z dnia 7 lipca 2014 r. z „Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna” na dostawę wody i odprowadzenie

ścieków. W umowie określono warunki i parametry dostawy wody z urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i zasady rozliczenia należności za świadczenia będące jej przedmiotem. W umowie zabezpieczony był interes Spółdzielni dotyczący udzielenia bonifikat za zakłócenie dostaw wody oraz dostawę wody o jakości nie odpowiadającej wymogom rozporządzenia w sprawie warunków jakim powinna odpowiadać woda do picia lub o ciśnieniu niezgodnym z warunkami technicznymi przyłączenia. Ustalono, że opłaty za dostawę wody i oprowadzenie ścieków określone będą w taryfach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 ze zmianami). Ceny za dostawę wody i oprowadzenie ścieków zatwierdzane były uchwałami Rady Miasta Warszawy. Ilość zużytej wody ustalana była na podstawie odczytu wodomierzy zainstalowanych na przyłączy w poszczególnych budynkach Spółdzielni.

2. Zużycie wody na poszczególne lokale rozliczane było na podstawie odczytu zainstalowanych w tych lokalach wodomierzy. Odczyty zużycia wody przeprowadzane były dwa razy w roku (na koniec czerwca i koniec roku) przez pracowników Administracji Osiedla.

W okresie objętym lustracją, uchwalone przez Radę Nadzorczą, miesięczne stawki opłaty eksploatacyjnej za wodę i kanalizację kształtowały się na następującym poziomie:

- na dzień 01.01.2010 r. **7,60 zł/m³,**
- z dniem 01.08.2011 r. **9,97 zł/m³,**
- z dniem 01.09.2012 r. **11,47 zł/m³,**

Różnica zużycia wody między licznikiem zainstalowanym na przyłączy, a zużyciem wynikającym z przeprowadzonych odczytów, rozliczana była wg. stawek naliczanych w opłatach jako woda administracyjna w wysokości **0,09 zł./m²** powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.

3. W okresie objętym lustracją nie wystąpiły nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

VI.12.3. Dostawa centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

1. W zakresie dostawy ciepła zawarta została „Umowa kompleksowa dostarczania ciepła” Nr 3 – 6813 z dnia 1 czerwca 2014 roku z firmą „Dalkie Warszawa S.A.” w której ustalono szczegółowe zasady i warunki dostawy energii cieplnej, a przede wszystkim ustalono, że granicę rozgraniczenia własności i eksploatacji oraz rozliczenie dostawy energii cieplnej stanowią układy pomiarowo – rozliczeniowe zamontowane w pomieszczeniach węzłów cieplnych w poszczególnych budynkach. Ustalenia ilości pobranego ciepła dokonuje Sprzedawca na podstawie wskazań opłombowanego urządzenia pomiarowo – rozliczeniowego, do rozliczeń pieniężnych za dostarczone ciepło Sprzedawca stosuje ceny i stawki opłat określone w taryfie dla ciepła, zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Sprzedawca poinformuje odbiorcę o zmianie cen i stawek opłat. W umowie zabezpieczony został

interes Spółdzielni, poprzez ustalenie opustów i bonifikat należnych z tytułu zakłóceń pracy źródła ciepła, sieci ciepłej lub węzłów cieplnych, powodujących ograniczenia lub przerwy w dostarczaniu energii ciepłej.

2. Zasoby lokalowe Spółdzielni nie były opomiarowane w zakresie zużytej energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania. Koszty zużycia energii ciepłej w mieszkaniach oraz lokalach użytkowych rozliczane były w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Obciążenia lokali za dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dokonywane były w formie naliczanych miesięcznych zaliczek. Obciążenia lokali zgodnie z kosztami wynikającymi z faktur ustalone były w dwu pozycjach: opłata bezpośrednia i opłata stała. Ustalone stawki opłat w latach 2010 – 2014 nie uległy zmianie i wynosiły:

	Koszty bezpośrednie	Opłata stała
1) Centralne ogrzewanie	0,97 zł./ m ² p.u.	0,59 zł./ m ² p.u.
1) Podgrzanie wody	8,65 zł./ m ³	0,28 zł./ m ² p.u.

3. W okresie objętym lustracją koszty i przychody dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania przedstawiały się następująco w zł.:

	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1. Ciepło:					
- koszty	3.303.212,55	3.093.784,26	3.471.625,55	3.820.325,51	3.700.099,62
- wpływy	3.303.212,55	3.093.784,26	3.442.436,46	3.790.570,49	3.683.212,66
2. Wynik na ciepłe	0,00	0,00	- 21190,09	- 29755,02	- 16886,96

Z przedstawione rozliczenie wynika, że w latach 2012–2014 wystąpiły ujemne wyniki na dostawie ciepła, które wahały się w przedziale 0,5 % - 0,8 % w stosunku do poniesionych kosztów i były rozliczane w okresach następnych. Przedział odchyień (który nie przekraczał 1 %) wskazywał, że obciążenia lokali kosztami dostaw energii ciepłej ustalone były na właściwym poziomie. Różnice po dokonaniu odczytów rozliczane były w następnym okresie rozliczeniowym.

VI.12.4. Rozliczenie energii elektrycznej.

Na dostawę do Spółdzielni energii elektrycznej na cele ogólne zawarta była „Kompleksowa umowa sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia dystrybucji dla firm” z firmą „P W E”, ostatnia w dniu 19.02.2014 r. Koszty obciążenia za energię elektryczną wynikały ze zużycia na podstawie odczytu wskazań liczników oraz obowiązujących z cen urzędowych.

Koszty energii elektrycznej zużytej na cele ogólne dotyczące oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku chodników, ulic, parkingów itp. na podstawie odczytów zużycia liczników i obciążeń dostawcy energii odnoszone były w koszty eksploatacji danej nieruchomości.

VII. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

1. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem celowym na remonty zasobów mieszkaniowych określał „Regulamin funduszu remontowego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 8/97 Rady Nadzorczej w dniu **8 października 1997 roku**. Regulamin określał między innymi:

- tytuły tworzenia funduszu na remonty w celu zabezpieczenia środków na finansowanie obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych,
- przeznaczenie środków funduszu na remonty,
- podział funduszu na:
 - fundusz remontowy centralny,
 - fundusz remontowy osiedli,
- oraz tytuły tworzenia i przeznaczenia tych funduszy,
- szczegółową gospodarkę funduszem określają roczne plany,
- środki funduszy gromadzi się na odrębnych rachunkach, ewidencja księgowa funduszu prowadzona jest zgodnie z branżowym planem kont.

Od czasu uchwalenia regulamin nie był nowelizowany w zakresie dostosowania jego zapisów do uchwalonego w dniu 29 listopada 2007 roku Statutu Spółdzielni. W § 10 Regulaminu zapisano, że decyzję o wydatkowaniu środków funduszu remontowego podejmuje Kierownik Osiedla, po uzgodnieniu z **Radą Osiedla**, w ramach planu gospodarczo – finansowego. W uchwalonym i obowiązującym Statucie – Rada Osiedla – jako organ Spółdzielni nie występowała.

2. W Statucie Spółdzielni zapisano w § 102:

- ust.3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
- ust. 4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali

5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

3. W Spółdzielni nie obowiązywały żadne zasady obejmujące procedury wyłaniania wykonawców robót remontowych, prac projektowych jak i nadzoru inwestorskiego. W tym stanie rzeczy lustracja nie zdołała ustalić i zbadać, czy procesy realizowanych robót remontowych prowadzone były z poszanowaniem zasady gospodarności i dbałości o powierzone przez członków środki finansowe na remonty.

VII.1. Nadzór techniczny.

1. Brak struktury organizacyjnej nie dawał możliwości ustalenia obowiązujących w Spółdzielni zasad nadzoru techniczny nad zasobami mieszkaniowymi. Z uzyskanych informacji wynikało, że zadania w zakresie obsługi technicznej zasobów realizowane były przez Administrację Osiedli.

VII.2. Stan dokumentacji technicznej związanej z eksploatacją poszczególnych nieruchomości.

Prawidłowość prowadzenia dokumentacji technicznej związanej z eksploatacją nieruchomości zbadana została w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”. W wyniku badania udostępnionych dokumentów ustalono m. innymi że:

1. Na wszystkie 4 budynki będące w zarządzaniu Administracji założone były i prowadzone na bieżąco książki obiektu budowlanego (KOB) wg wzoru i sposobu ich prowadzenia wymaganego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, póź. 1134). W Książkach Obiektu Budowlanego w części dotyczącej „Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli” wpisywane były protokoły dokonanych przeglądów, natomiast nie wpisywano ujawnionych w trakcie przeglądów potrzeb remontowych.

2. Przeglądy techniczne 5 letnie budynków polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, wykonane były w miesiącu grudniu 2014 roku.

3. Przeglądy okresowe roczne, polegające na sprawdzeniu elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, kontrole przewodów kominowych, wentylacji grawitacyjnej, instalacji gazowych, urządzeń i osprzętu w zasobach Spółdzielni przeprowadzały osoby posiadające wymagane kwalifikacje i uprawnienia.

4. Wymagane przepisami prawa budowlanego przeglądy techniczne okresowe jednoroczne i 5 letnie udokumentowane były stosownymi protokołami.

Protokoły wykonanych przeglądów okresowych kompletowane były wraz z KOB w dokumentacji eksploatacyjnej kontrolowanych budynków.

VII.3. Plany rzeczowo - finansowe remontów.

1. Z analizy dokumentacji działania Rady Nadzorczej wynikało, że w badanym okresie 2010 – 2014 Rada nie uchwałała planów rzeczowo – finansowych gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

VII.4. Realizacja i finansowanie remontów.

1. Spółdzielnia, zgodnie z wymogami Statutu, prowadziła wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

Odrębnie prowadzona była ewidencję wpływów i wydatków:

- „Fundusz remontowy – centralny – wpływy”.
- „Fundusz remontowy – centralny – wydatki”.
- „Fundusz remontowy – centralny – celowy”.

2. Wykorzystanie środków funduszu remontowego Spółdzielni przedstawione zostało w sporządzonych „Informacjach o stanie środków Fundusz Remontowy”:

- stan na dzień 31.12.2010 r. stanowiącej zał. Nr 19 do prot. lustracji,
- stan na dzień 31.12.2011 r. stanowiącej zał. Nr 20 do prot. lustracji,
- stan na dzień 31.12.2012 r. stanowiącej zał. Nr 21 do prot. lustracji,
- stan na dzień 31.12.2013 r. stanowiącej zał. Nr 22 do prot. lustracji,
- stan na dzień 31.12.2014 r. stanowiącej zał. Nr 23 do prot. lustracji.

3. Stan funduszu remontowego, naliczone odpisy oraz nakłady w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco (w zł.):

Adm. Ogólna Ptasia-Zimna AOBJiW „Za Żel. Bramą” razem

2010 rok

1) B.O. 01.01.	2.060.239,54	364.206,01	657.323,07	- 571.022,03	2.510.746,59
2) Naliczenia	4,78	111.022,92	237.587,30	1.551.084,44	1.899.699,44
3) Nakłady	0,00	216.846,40	585.671,95	1.663.633,53	2.466.151,88
4) B.Z. 31.12	2.060.244,32	258.382,53	309.238,42	- 683.571,12	1.944.294,15

2011 rok

1) Naliczenia	400.001,97	121.940,52	37.659,20	1.815.305,19	2.374.906,88
2) Nakłady	0,00	210.622,78	0,00	1.793.616,97	2.004.239,75
3) B.Z. 31.12	2.460.246,29	169.700,27	346.897,62	- 661.882,90	2.314.961,28

2012 rok

1) Naliczenia	0,72	147.594,68	427.428,03	1.408.810,19	1.983.833,62
2) Nakłady	1.022.826,03	202.303,24	379.219,72	1.498.968,21	3.103.317,20
3) B.Z. 31.12	1.437.420,98	114.991,71	395.105,93	- 752.040,92	1.195.477,70

2013 rok

1) Naliczenia	3,54	149.691,66	388.611,44	1.484.528,45	2.022.835,09
2) Nakłady	1.136.563,53	120.839,62	189.426,05	973.474,38	2.420.303,58
3) B.Z. 31.12	300.860,99	143.844,15	594.291,32	- 240.986,85	798.009,21

2014 rok

1) Naliczenia	3,47	149.954,16	398.663,06	1.232.806,81	1.781.427,50
2) Nakłady	351.899,98	14.628,90	254.953,90	322.988,80	944.471,58
3) B.Z. 31.12	- 51.035,52	279.169,41	738.000,48	668.831,16	1.634.965,53

4. Przedstawione informacje wskazywały, że za wyjątkiem Osiedla „Za Żelazną Bramą” gdzie w latach 2010 – 2013 występowało ujemne saldo funduszu

remontowego, zgromadzone środki wykazywały saldo dodatnie. Na koniec 2014 roku nakłady na remonty finansowane przez Administrację Ogólną przekroczyły zgromadzone na funduszu remontowym środki o kwotę 51.035,52 zł. Znacząco zmniejszyły się nakłady na remonty w 2014 roku, o 63,1 % w stosunku do poniesionych za 2013 rok, mimo akumulacji środków na ich sfinansowanie.

Brak zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontów nie dawał możliwości oceny, czy prawidłowo realizowane były zadania w zakresie ustalania potrzeb remontowych związanych z właściwym zabezpieczeniem potrzeb technicznego utrzymania zasobów poszczególnych nieruchomości. Stan akumulacji funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2014 r. wskazywał, że za wyjątkiem Administracji Ogólnej, gdzie wystąpiło saldo ujemne w wysokości – 51.053,52 zł. wszystkie Administracje Osiedli posiadały zabezpieczone środki finansowe na realizację zadań w zakresie potrzeb remontowych zarządzanych nieruchomości.

- Administracja Ptasia-Zimna w wysokości 279.169,41 zł.,
co stanowiło - 186,2 % naliczeń rocznych na fundusz remontowy.
- Administracja AOBjW w wysokości 738.000,48 zł.,
co stanowiło - 185,1 % naliczeń rocznych na fundusz remontowy.
- Administracja „Za Żel. Bramą” w wysokości 668.831,16 zł.,
co stanowiło - 54,3 % naliczeń rocznych na fundusz remontowy.

VII.4.1. Zgodnie z ustaleniami określonymi w § 99 Statutu, Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego. Prawidłowość realizacji robót remontowych zbadano dokonując oceny dokumentów przedstawionych przez Administrację Osiedla „Za Żelazną Bramą”. Stan, naliczenia i wykorzystanie środków funduszu remontowego w układzie poszczególnych nieruchomości przedstawiało się następująco:

Grzyb. 5 Grzyb. 6/10 Grzyb. 9 Al.J.P.II.20

2010 rok

1) Stan funduszu na 01.01.	316.337,69	- 514.898,98	99.526,00	- 471.986,74
2) Naliczone odpisy, w tym:	314.648,56	464.468,21	310.087,14	461.880,53
- od lokali mieszkalnych	306.646,48	281.328,24	306.027,54	286.889,27
- od lokali użytkowych	8.002,08	15.227,50	4.059,60	7.078,80
- inne przychody funduszu	0,00	167.912,47	0,00	167.912,46
3) Nakłady na remonty	300.345,15	595.337,70	246.482,80	521.467,88
4) Stan funduszu na 31.12.	330.641,10	- 645.768,47	163.130,34	- 531.574,09

2011 rok

1) Naliczone odpisy, w tym:	364.964,07	622.589,62	312.041,21	515.710,29
- od lokali mieszkalnych	306.688,56	283.187,54	306.313,56	288.519,49
- od lokali użytkowych	8.002,08	16.627,08	5.727,65	7.078,80
- inne przychody funduszu	50.273,43	322.775,00	0,00	220.112,00
2) Nakłady na remonty	382.880,94	722.018,51	220.265,07	468.452,45
3) Stan funduszu na 31.12.	312.742,23	- 745.197,36	254.906,48	- 484.316,25

2012 rok

1) Naliczone odpisy, w tym:	314.690,64	299.924,16	314.376,48	479.818,91
- od lokali mieszkalnych	306.688,56	283.297,08	306.313,56	289.620,36

ch *B*

h *Ochwat*

- od lokali użytkowych	8.002,08	16.627,08	8.062,92	7.078,80
- inne przychody funduszu	0,00	0,00	0,00	183.119,75
2) Nakłady na remonty	559.957,37	206.894,25	186.842,13	545.274,46
3) Stan funduszu na 31.12.	67.457,50	- 652.167,45	382.440,83	- 549.771,80

2013 rok

1) Naliczone odpisy, w tym:	315.195,60	427.461,66	317.774,27	424.096,92
- od lokali mieszkalnych	307.193,52	283.297,08	306.021,84	289.480,62
- od lokali użytkowych	8.002,08	16.627,08	11.752,43	7.078,80
- inne przychody funduszu	0,00	127.537,50	0,00	127.537,50
2) Nakłady na remonty	322.556,07	196.648,78	170.798,56	283.470,97
3) Stan funduszu na 31.12.	60.097,03	- 421.354,57	529.416,54	- 409.145,85

2014 rok

1) Naliczone odpisy, w tym:	315.195,60	299.924,16	319.402,70	298.284,35
- od lokali mieszkalnych	307.193,52	283.297,08	307.314,86	291.205,55
- od lokali użytkowych	8.002,08	16.627,08	12.087,84	7.078,80
- inne przychody funduszu	0,00	0,00	0,00	0,00
2) Nakłady na remonty	62.386,64	93.782,75	91.661,30	75.158,11
3) Stan funduszu na 31.12.	312.905,99	- 215.213,16	757.157,94	- 186.019,61

1. Analiza przedstawionych informacji wskazywała, że dwie nieruchomości - przy ul. Grzybowskiej 5 oraz ul. Grzybowskiej 9 przez cały badany okres posiadały dodatnie saldo stanu funduszu remontowego. Nieruchomość przy ul. Grzybowskiej 6/10 oraz Jana Pawła II 20 przez cały badany okres posiadały ujemne saldo funduszu.

Ujemny stan środków wynikał z działań realizowanych w latach ubiegłych, przed 2010 rokiem. Na dzień 1.01.2010 r. ujemny stan środków wynosił:

- Na nieruchomości Ul. Grzybowska 6/10 kwotę - 514.898,98 zł.
- Na nieruchomości Al. Jana Pawła II 20 kwotę - 471.986,74 zł.

2. W badanym okresie 2010-2014 r., (bez uwzględnienia ujemnego salda na dzień 1.01.2010 r.) wykorzystanie funduszu remontowego było niższe od naliczonych opłat:

- Na nieruchomości Ul. Grzybowska 5
 - naliczenia za lata 2010 – 2014 wyniosły - 1.624.694,47 zł.
 - nakłady na remonty wyniosły - 1.618.136,17 zł.
 - a więc naliczenia w pełni pokryły poniesione nakłady.
- Na nieruchomości Ul. Grzybowska 6/10
 - naliczenia za lata 2010 – 2014 wyniosły - 2.114.367,81 zł.
 - nakłady na remonty wyniosły - 1.814.681,99 zł.
 - a więc naliczenia w pełni pokryły poniesione nakłady.
- Na nieruchomości Ul. Grzybowska 9
 - naliczenia za lata 2010 – 2014 wyniosły - 1.573.681,80 zł.
 - nakłady na remonty wyniosły - 916.049,86 zł.
 - a więc naliczenia w pełni pokryły poniesione nakłady,
- Na nieruchomości Al. Jana Pawła II 20
 - naliczenia za lata 2010 – 2014 wyniosły - 2.179.791,00 zł.
 - nakłady na remonty wyniosły - 1.893.823,87 zł.
 - a więc naliczenia w pełni pokryły poniesione nakłady.

VII.4.2. Metodą wrywkową zbadano faktury za remonty, które zawierały najwyższą wartość, a mianowicie:

VII.4.2.1. 2013 rok.

1. Zbadano przedstawione dokumenty dotyczące realizacji robót.

1.1. Dokumenty dotyczące wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p. poż.:

1) Faktura VAT Nr FVS/0022/13 z dnia 26.03.2013 r. na kwotę brutto 62.577,07 zł. wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p. poż. przy ul. Grzybowskiej 6/10 50 % wartości umowy.

- Umowa Nr 1/R/2013 z dnia 15.01.2013 r. określająca termin, warunki oraz wartość robót brutto 125.154,13 zł.

- Protokół częściowego odbioru z dnia 26.03.2013 r. podpisany przez Inspektora Nadzoru.

2) Faktura VAT Nr FVS/0037/13 z dnia 25.04.2013 r. na kwotę brutto 62.577,06 zł. wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p. poż. przy ul. Grzybowskiej 6/10 pozostałe 50 % wartości umowy.

- Protokół końcowego odbioru z dnia 25.04.2013 r. – roboty zostały wykonane zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w umowie, podpisany przez Inspektora Nadzoru.

VII.4.2.2. 2014 rok.

1. Metodą wrywkową zbadano przedstawione dokumenty dotyczące:

1.1. Roboty remontowe realizowane na podstawie zawieranych na piśmie przez Zarząd Spółdzielni umów – zlecenia z osobami fizycznymi.

Umowy, zawierane w okresach miesięcznych, o takiej samej treści, z takim samym wynagrodzeniem zawierane odrębnie z [REDAKTED] oraz z [REDAKTED]

[REDAKTED]. Ogółem zawarto 24 umowy, które dotyczyły:

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 27.12.2013 r. na wykonanie obudów instalacji wodnej na I piętrze w budynku Grzybowska 5 w terminie 02.01.2014 r.-31.01.2014 r. Określono wynagrodzenie w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł. oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 27.01.2014 r. na wykonanie obudów instalacji wodnej na I piętrze w budynku Grzybowska 5 –kontynuacja w terminie 03.02.2014 r. -28.02.2014 r. Określono wynagrodzenie w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł. oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 19.02.2014 r. malowanie poręczy i klatek schodowych w budynku Jana Pawła II 20. Naprawy po dewastacjach w budynkach Osiedla w terminie 03.03.2014 r. – 31.03.2014 r. Określono wynagrodzenie

w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 25.03.2014 r. malowanie VII piętra po naprawach tynku w budynku Jana Pawła II 20 w terminie 01.04.2014 r. – 30.04.2014 r. Określono wynagrodzenie w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 09.05.2014 r. wymiana ekranów po demontażu rury deszczowej w budynku Grzybowska 5 w terminie 02.05.2014 r. – 30.05.2014 r. Określono wynagrodzenie w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 27.05.2014 r. montaż ekranów po wymianie rury deszczowej w budynku Grzybowska 5 w terminie 02.06.2014 r. – 30.06.2014 r. Określono wynagrodzenie w wysokości po 4.800,00 zł. brutto, z którego dokona się stosownych potrąceń.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 25.06.2014 r. remont schodów i balustrad w pawilonie Twarda 16a, montaż ekranów i naprawa ścian po wymianie pionu kanalizacyjnego w budynku Grzybowska 6/10 w terminie 01.07.2014 r. – 31.07.2014 r.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 28.07.2014 r. remont pomieszczeń w dziale księgowości: dział czynszów malowanie i drobne naprawy, dział księgowości – przeróbki instalacji elektrycznej internetowej, układanie paneli podłogowych, naprawa tynków i malowanie w terminie 01.08.2014 r. – 29.08.2014 r.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 28.08.2014 r. remont pomieszczenia kasy w dziale księgowości drobne naprawy, naprawa tynków i malowanie, prace porządkowe i remontowo-budowlane w węźle cieplnym ul. Twarda 16a w terminie 01.09.2014 r. – 30.09.2014 r.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 01.10.2014 r. remont komór zsypowych w budynku Grzybowska 9 w terminie 01.10.2014 r. – 31.10.2014 r.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.

- Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 29.10.2014 r. naprawa sufitów, malowanie farbą emulsyjną i olejną ścian po demontażu grzejników na klatkach schodowych i

po wymianie przewodów elektrycznych do lokali w budynku Grzybowska 6/10 w terminie 03.11.2014 r. – 28.11.2014 r.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
 oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.
 - Dwie odrębne umowy zawarte w dniu 25.11.2014 r. z bicie odparzonych tynków z sufitów i ścian korytarzy, wykonanie nowych tynków i malowanie farbą emulsyjną i olejną nowych tynków w budynku Grzybowska 6/10 w terminie 01.012.2014 r. – 31.12.2014 r.

W koszty funduszu remontowego zaksięgowano kwotę (4.800,00 zł. x 2) 9.600,00 zł.
 oraz obciążające pracodawcę składki ZUS (1.886,34 zł x 2) 3.772,68 zł.
 Z tytułu realizacji robót zawartych w powyższych umowach – zlecenia obciążono koszty funduszu remontowego na ogólną kwotę **160.472,16 zł.**
 Koszty zaksięgowano na obciążenie funduszu remontowego nieruchomości, na rzecz której wykonywane były prace remontowe.

2. Analiza realizacji robót remontowych na podstawie przedstawionych umów zlecenia wykazała, że:

♦ Nie sporządzano żadnych dokumentów uzasadniających ustalenie wartości przyjętych do wykonania robót remontowych, a więc wyceny, kalkulacji wstępnej, czy kosztorysu rzeczowo – finansowego. Określenie zakresu wykonania robót było hasłowe.

♦ Na umowach wykonanie pracy potwierdzone było podpisem oraz adnotacja wskazująca nieruchomość, której dotyczy obciążenie funduszu remontowego. Nie sporządzane były protokołu odbioru robót.

♦ Wykonawcy robót nie wystawiali rachunków za wykonane prace. Sporządzane były listy płac, na których dokonywano obowiązkowe potrącenia dotyczące ubezpieczeń i podatków. Wynagrodzenia netto przekazywane były na rachunki bankowe wykonawców. Fakt ten wskazuje, że w rzeczywistości mogło to być zatrudnienie na tzw. „umowy śmieciowe”. Świadczy o tym również fakt naliczenia dodatkowych kosztów, nie wynikające z zapisów umowy – zlecenia, dotyczących składek ZUS obciążających pracodawcę, które zwiększyły koszty funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

3. Pozostałe roboty remontowe zrealizowanych remontów o najwyższych kosztach:

1) Awaryjna wymiana zaworów podpionowych budynku przy Al. Jana Pawła II 20:

- Faktura VAT Nr FVS/0010/14 z dnia 30.01.2014 r. na kwotę brutto 9.800,00 zł. za awaryjną wymiana zaworów podpionowych – I strefa,

- Faktura VAT Nr FVS/0023/14 z dnia 19.02.2014 r. na kwotę brutto 8.450,00 zł. za awaryjną wymiana zaworów podpionowych – pionów od Nr 10 – 19.

- Faktura VAT Nr FVS/0024/14 z dnia 27.02.2014 r. na kwotę brutto 9.800,00 zł. za awaryjną wymiana zaworów podpionowych – pionów od Nr 20 – 27.

- Zlecenie określające zakres i termin realizacji robót z dnia 8.01.2014 r. Protokół końcowego odbioru z dnia 27.02.2014 r. prawidłowo sporządzony i podpisany.

2) Faktura Nr 11/2014 z dnia 26.05.2014 r. na kwotę brutto 2.689,20 zł.

naprawa rynny koszowej budynek Grzybowska 5.

- zlecenie Nr 43/2014 z dnia 16.05.2014 r.

- protokół odbioru z dnia 23.05.2014 r.

3) Faktura Nr 23/2014 z dnia 18.07.2014 r. na kwotę brutto 2.755,20 zł.

pokrycie dachu papą termozgrzewalną budynek ul. Twarda 16a.

- potwierdzenie odbioru wykonania robót.

Do zbadanych dokumentów zastrzeżeń nie wniesiono.

VII.4.3. Fundusz remontowy centralny.

1. W Spółdzielni utworzony był – „Fundusz remontowy centralny. Prowadzono odrębną ewidencję na kontach syntetycznych ksiąg rachunkowych w układzie:

- „Fundusz remontowy – centralny – wpływy”.
- „Fundusz remontowy – centralny – wydatki”.
- „Fundusz remontowy – centralny – celowy”.

3. Stan funduszu remontowego centralnego, wpływy i wydatki w okresie objętym lustracją przedstawione zostały w tabelach stanowiących
załączniki do prot. lustracji.

4. Z zapisów konta 856-02-01 „**Fundusz remontowy – centralny wydatki**” wynika, że w okresie objętym lustracją sfinansowano następujące remonty:

1) W okresie 2010 – 2011 roku robót nie realizowano.

2) W 2012 roku na koncie dokonano następujących zapisów:

• 30.06.2012 zwrot kosztów remontu	25.000,00 zł.
• 31.10.2012 wpł. z adapt. powierzchni. Os Żel.Br.	542.887,00 zł.
• 30.11.2012 usługa budowlana I etap Grzyb. 9	125.909,64 zł.
• 31.12.2012 usługa budowlana II etap Grzyb. 9	125.909,64 zł.
• 28.12.2012 zwrot kosztów remontu	20.000,00 zł.
• 31.12.2012 z tyt. adaptac. pow. J. Pawła II	<u>183.119,75 zł.</u>
Razem	1.022.826,03 zł.

3) W 2013 roku na koncie dokonano następujących zapisów:

• Bilans otwarcia	1.022.826,03 zł.
• 31.01.2013 usługa budowlana III etap	125.909,64 zł.
• 11.03.2013 usługa budowlana IV etap	125.909,64 zł.
• 29.03.2013 usługa budowlana V etap	125.909,64 zł.
• 30.07.2013 usługa budowlana VI etap	125.909,64 zł.
• 30.10.2013 roboty budowlane Grzyb. 9 I etap	175.949,99 zł.
• 28.11.2013 roboty budowlane Grzyb. 9 II etap	175.949,99 zł.
• 16.11.2013 roboty budowlane Grzyb. 9 III etap	175.949,99 zł.
• 31.12.2013 wpł. z tyt. adapt. pow. Grzyb. 9	<u>105.075,00 zł.</u>
Razem	2.159.389,56 zł.

4) W 2014 roku na koncie dokonano następujących zapisów:

• Bilans otwarcia	2.159.389,56 zł.
• 29.01.2014 roboty budowlane Grzyb. 9 IV etap	175.949,99 zł.

- 07.02.2014 roboty budowlane Grzyb. 9 V etap 175.949,99 zł.
- Razem** **2.511.289,54 zł.**

5. Poddana badaniu dokumentacja dotycząca robót remontowych realizowanych z funduszu remontowego – centralnego była niekompletna. Przede wszystkim brak było dokumentacji finansowo – księkowej związanej z działalnością remontową za lata 2012 – 2013. Według wyjaśnień uzyskanych od pracowników księgowości dokumentacja została przekazana dla organów ścigania, bez pozostawienia kopii w aktach Spółdzielni.

VII.4.4. Remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Grzybowska 9 finansowanej z fundusz remontowego – centralnego.

Na podstawie udostępnionych kopii umów ustalono, że remont instalacji elektrycznej wykonywany był przez dwie firmy.

VII.4.4.1. Realizacja remontu przez firmę „Zakpol Development Sp. z o.o.”

1. Spółdzielnia, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Krystynę Rubik oraz Członka Zarządu – Jacka Skibę zawarła w dniu 22.10.2012 r. Umowę Nr 22-10-2012 z firmą „Zakpol Development Sp. z o.o.” na – wykonanie robót ogólnobudowlanych oraz wykonanie nowej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ulicy Grzybowskiej 9 w Warszawie. W umowie określono między innymi:

- Wartość przedmiotu umowy: Zgodnie z załączoną ofertą za wykonanie przedmiotu strony ustalają wynagrodzenie w kwocie: **1.399.000,00 zł. netto + podatek VAT.** Wynagrodzenie zostało ustalone w harmonogramie rzeczowo – finansowym stanowiącym integralną część umowy. W ramach określonego wynagrodzenia wykonawca dostarczy wszystkie urządzenia i materiały niezbędne do wykonania przedmiotu umowy.

- Termin rozpoczęcia robót – **10 dni od podpisania umowy.**

Termin zakończenia robót – **do ustalenia.**

- Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru w osobie p. [REDACTED].

2. W załączniku do umowy, zawierającym ofertę, określono między innymi:

- **Na podstawie wizji lokalnej na budynku Grzybowska 5** w sprawie instalacji elektrycznej przedstawiamy ofertę na remont instalacji w budynku Grzybowska 9.

- Użyte materiały będą takie same lub nie gorsze od zastosowanych w budynku Grzybowska 5

- Załącznik zawiera część kosztorysową. Wartość całej roboty wynosi **1.399.000,00 zł + podatek VAT.**

- Robota będzie wykonana w ciągu 12 miesięcy (12 etapów). Fakturowanie będzie wykonywane raz w miesiącu. Ustalona wartość etapu wynosi **116.583,33 zł netto.**

3. **Analiza przedstawionego stanu faktycznego** wykazała rażące zaniedbania i naruszenie obowiązujących standardów przy realizacji zadania – wykonanie robót

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ogólnobudowlanych oraz wykonanie nowej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ulicy Grzybowskiej 9. Dotyczyło to przede wszystkim:

- 1) Wyboru wykonawcy dokonano bez przeprowadzenia postępowania przetargowego.
- 2) Nie sporządzono dokumentacji technicznej realizacji remontu instalacji elektrycznej

wraz z określeniem zakresu rzeczowego i finansowego realizowanego zadania. Wartość realizacji przedmiotu umowy określona została **na podstawie wizji lokalnej na budynku Grzybowska 5.**

3) Za zrealizowane roboty firma „Zakpol Development Sp. z o.o.” wystawiła ogółem 6 faktur (za miesiące XI, XII. 2012 r. oraz I, II, III, IV. 2013 r.) na ogólną kwotę (6 x 125.909,64 zł.) brutto – **755.457,84 zł.**

4) Brak było sporządzonych protokołów odbioru poszczególnych etapów realizowanych robót przed zapłatą wystawionej faktury.

5) W 2013 r. roboty zostały zerwane. Nie przedstawiono dokumentów dotyczących daty oraz przyczyn przerwania realizowanych robót. Nie sporządzono inwentaryzacji określającej zakres rzeczowy i finansowy wykonanych robót nowej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ul. Grzybowskiej 9, zrealizowanych przez firmę „Zakpol Development Sp. z o.o.”

VII.4.4.2. Realizacja remontu przez firmę „Aluprof Rafał Chorzela”.

Po zerwaniu umowy z firmą „Zakpol Development Sp. z o.o.”:

1. Spółdzielnia, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Krystynę Rubik oraz Członka Zarządu – Jacka Skibę zawarła w dniu 16.10.2013 r. Umowę Nr 16-10-2013 z firmą „Aluprof Rafał Chorzela” na wykonanie „Remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym Grzybowska 9 oraz wykonanie prac budowlanych przy remoncie instalacji”. W umowie określono między innymi:

• „Wykonanie instalacji elektrycznej zostało wycenione **na podstawie projektu elektrycznego budynku Grzybowskiej 5 oraz na podstawie wizji na budynku.**”

• Robota zostanie wykonana w 6 etapach.

Wartość ryczałtowa każdego etapu wynosi - **162.916,66 zł. netto**

• Wartość ryczałtowa całej umowy wynosi - **977.499,96 zł. + 8 % VAT**

• Termin rozpoczęcia robót – **16.10.2013 r.**

Termin zakończenia robót – **termin wykonania zależny od płatności.**

2. Firma „Aluprof Rafał Chorzela” realizowała roboty remontu instalacji elektrycznej w okresie od października 2013 roku do m-ca lutego 2014 roku wystawiając ogółem pięć faktur:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) 30.10.2013 r. Nr 00002/10/13 – roboty budowl. Grzyb. I etap | – 175.949,99 zł. |
| 2) 28.11.2013 r. Nr 00003/11/20 – roboty budowl. Grzyb. II etap | – 175.949,99 zł. |
| 3) 16.12.2013 r. Nr 00003/12/20 – roboty budowl. Grzyb. III etap | – 175.949,99 zł. |
| 4) 29.01.2014 r. Nr 00002/01/14 – roboty budowl. Grzyb. IV etap | – 175.949,99 zł. |
| 5) 07.02.2014 r. Nr 00002/02/14 – roboty budowl. Grzyb. V etap | <u>– 175.949,99 zł.</u> |
| r a z e m | – 879.749,95 zł. |

W dokumentach Spółdzielni brak było dokumentów za 2013 r. (z przyczyn opisanych wcześniej).

3. Analiza przedstawionego stanu faktycznego wykazała rażące zaniedbania i naruszenie obowiązujących standardów przy realizacji remontu instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym Grzybowska 9. Dotyczyło to przede wszystkim:

1) Wyboru wykonawcy dokonano bez przeprowadzenia postępowania przetargowego. [REDAKTOWANE] był mężem Głównej księgowej Spółdzielni, (w pewnym okresie Członka Zarządu Spółdzielni).

2) Nie sporządzono dokumentacji technicznej realizacji remontu instalacji elektrycznej

wraz z określeniem zakresu rzeczowego i finansowego realizowanego zadania. Wartość realizacji przedmiotu umowy określona została „na podstawie projektu elektrycznego budynku Grzybowskiej 5 oraz na podstawie wizji na budynku”. Nie określono zakresu rzeczowego i finansowego poszczególnych etapów realizowanego zadania. Nie uwzględniono zakresu remontu instalacji wykonanego przez poprzedniego wykonawcę firmę „Zakpol Development Sp. z o.o”. Stwarza to podejrzenie zrealizowania podwójnej zapłaty za te same roboty.

3) Brak dokumentów za 2013 rok nie dawał możliwości oceny, czy sporządzone były protokoły odbioru poszczególnych etapów realizowanych robót przed zapłatą wystawionej faktury,

4) Do Faktury z dn. 29.01.2014 r. Nr 00002/01/14 na kwotę brutto – 175.949,99 zł. oraz Faktury z dn. 07.02.2014 r. Nr 00002/02/14 na kwotę brutto – 175.949,99 zł. załączone były „Protokoły częściowe” odbioru robót wykonanie remontu instalacji wewnętrznych elektrycznych w budynku mieszkalnym Grzybowska 9 oraz zestawienie wartości.

5) Protokół częściowy nr 4 z dnia 29.01.2014 r. w którym określono jednozdaniowo: „Zakres robót zgłoszonych do odbioru: Dokończenie wykonania głównych wewnętrznych linii zasilających”, bez wyszczególnienia zakresu rzeczowego łącznie z obmiarami zrealizowanych w tym etapie robót, oraz stwierdzenie: „Komisja stwierdza, że ww. zakres robót został wykonany zgodnie z umową”. Stwierdzenie komisji mija się z prawdą, ponieważ w umowie **nie określono zakresu rzeczowego** poszczególnych etapów remontu instalacji elektrycznej.

Załączone zestawienie wartości wykonanych robót na dzień 29.01.2014 r. jest tabelą w której wpisano w jednej pozycji wynikającą z ustalonego ryczału wartość robót wykonanych w okresie rozliczeniowym, wartość wg poprzednich protokołów, wartość od początku remontu, wartość robót wg umowy, bez szczegółowej wyceny zrealizowanych w tym etapie robót.

6) Protokół częściowy nr 5 z dnia 07.02.2014 r. w którym określono jednozdaniowo: „Zakres robót zgłoszonych do odbioru: **Wykonanie całego remontu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych** bez WLZ lokatorskich i aparatury rozdzielczej na parterze budynku”, bez wyszczególnienia zakresu rzeczowego łącznie z obmiarami zrealizowanych w tym etapie robót. Wpisano stwierdzenie: „Komisja stwierdza, że ww. zakres robót został wykonany zgodnie z umową”.

Stwierdzenie komisji, potwierdzające wykonanie całego remontu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych – mija się z prawdą.

W czasie kontroli stanu technicznego i porządkowo – estetycznego budynków i terenów osiedlowych przeprowadzonej w dniu 14 maja 2015 r. przez Lustratora, przy współudziale przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni stwierdzono

między innymi, że w budynku przy ul. Grzybowskiej 9: „instalacja elektryczna – nie zakończona wymiana instalacji, prowizoryczne podłączenia oświetlenia na korytarzach, zwisające kable na korytarzach stanowią zagrożenie”. Zestawienie wartości wykonanych robót na dzień 07.02.2014 r. jest tabelą w której wpisano w jednej pozycji wynikającą z ustalonego ryczału wartość robót wykonanych w okresie rozliczeniowym, wartość wg poprzednich protokołów, wartość od początku remontu, wartość robót wg umowy, bez szczegółowej wyceny zrealizowanych w tym etapie robót.

VII.4.4.3. Nadzór inwestorski przy remoncie instalacji elektrycznej.

Nadzór inwestorski przy remoncie instalacji elektrycznej realizowany był przez dwie firmy: „Budoprof Sp. z o.o.” oraz „Aluprof [REDAKTOWANE]”, których właścicielem był [REDAKTOWANE].

1. Nadzór realizowany przez firmę „Budoprof Sp. z o.o.”

(której właścicielem był Rafał [REDAKTOWANE]).

1) Spółdzielnia, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Krystynę Rubik oraz Członka Zarządu – Jacka Skibę zawarła w dniu 26.10.2012 r. Umowę Nr 20-06-2012 z firmą „Budoprof Sp. z o.o.” na wykonanie nadzoru przy remoncie instalacji w budynku mieszkalnym przy ul. Grzybowskiej 9. W umowie określono między innymi:

- Wartość przedmiotu umowy: 2.780,00 zł. netto + VAT (brutto 3.419,40 zł.) za miesiąc nadzorowania.

- Termin rozpoczęcia robót – 01.11.2012 r., termin zakończenia robót – podpisanie ostatecznego odbioru robót z wykonawcą nowej instalacji elektrycznej.

2) Na podstawie zapisów ksiąg rachunkowych ustalono, firma „Budoprof Sp. z o.o.” wystawiła w okresach miesięcznych faktury VAT „koordynacja robót budowlanych zgodnie z umową 20-06-2012”.

Nazwa wykonanej pracy wpisana na fakturze mija się z prawdą. W Umowie Nr 20-06-2012 określono do wykonania prace: „Nadzór przy remoncie instalacji w budynku mieszkalnym na ulicy Grzybowskiej 9”.

3) Firma „Budoprof Sp. z o.o.” wystawiła w okresach miesięcznych faktury VAT:

- za 2012 rok – 1 fakturę na kwotę brutto 3.419,40 zł.
- za okres 01-12.2013 r. – (13 faktur x 3.419,40 zł.) na kwotę brutto 44.452,20 zł. (w dniu 31.12. 2013 r. wystawiono 2 faktury)
- za 2014 rok – 1 fakturę na kwotę brutto 3.419,40 zł.

r a z e m 51.291,00 zł.

2. Realizowany przez firmę „Aluprof Rafał Chorzela”.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1) **Bez zawartej umowy** w zakresie nadzoru inwestorskiego firma „Aluprof Rafał Chorzela” w okresie od miesiąca stycznia 2013 roku do miesiąca stycznia 2014 roku wystawiała faktury VAT za: „**nadzór budowlany inspektora robót elektrycznych**” w wysokości – netto 2.331,66 + VAT – 536,28 zł. brutto – **2.867,94 zł.** za miesiąc nadzorowania.

• za 2012 rok – faktur nie wystawiano.

• za okres 01-12.2013 r. – (13 faktur x 2.867,94 zł.) na kwotę brutto 37.283,22 zł.
(w miesiącu marcu 2013 roku wystawiono 4 faktury)

• za 2014 rok – 1 fakturę na kwotę brutto

2.867,94 zł.

r a z e m

40.151,16 zł.

2) Kosztami nadzoru inwestorskiego robót w zakresie remontu instalacji elektrycznych

realizowanych z **fundusz remontowego – centralnego** obciążane były koszty funduszu remontowego nieruchomości Grzybowska 9 na ogólną kwotę **91.442,16 zł.**

3. Analiza przedstawionego stanu faktycznego realizowanego nadzoru inwestorskiego wykazała, że:

1) Nadzór inwestorski tego samego zadania „remont instalacji elektrycznej w budynku

przy ul. Grzybowskiej 9” i w tym samym zakresie realizowały dwie firmy, których właścicielem był [REDAKTOWANE], przy czym firma „Aluprof Rafał Chorzela” bez zawartej umowy w tym zakresie.

2) W okresie od maja 2013 r. (zerwanie umowy z firmą „Zakpol Development Sp. z o.o.”) do października 2013 roku (zawarcie umowy w dniu 16.10.2013 roku z firmą „Aluprof Rafał Chorzela”) remont instalacji elektrycznej nie był realizowany, a mimo tego dwie firmy, których właścicielem był Rafał [REDAKTOWANE], wystawiały za ten okres faktury za nadzór inwestorski.

3) W okresie od m-ca października 2013 r. do m-ca lutego 2014 r. [REDAKTOWANE], jako właściciel firm, sprawował nadzór inwestorski nad realizowanymi przez siebie (firma „Aluprof Rafał Chorzela”) robót remontu instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Grzybowskiej 9.

4) Przedstawiona analiza stanu faktycznego remontu instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym Grzybowska 9 wykazała rażące zaniedbania i naruszenie obowiązujących standardów przy realizacji całego procesu co może świadczyć, że nadzór inwestorski nie był sprawowany.

VII.4.4.4. Przedstawione na podstawie udostępnionych przez Spółdzielnię dokumentów ustalenia, dotyczące realizowanych z funduszu remontowego centralnego zadań w zakresie remontu instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym Grzybowska 9 oraz w zakresie nadzoru inwestorskiego dają podstawę do podejrzenia, że mogło dojść do naruszenia prawa i nadużyć, bez poszanowania zasady gospodarności i dbałości o powierzone przez członków Spółdzielni środki finansowe. Sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, szczególnie w sytuacji, gdy istotne do badania dokumenty zostały zabezpieczone przez organy ścigania.

VII.4.5. „Fundusz remontowy–centralny – celowy” utworzony został w 2011 roku.

1. W dniu 28.12.2011 roku Firma „Projekt Echo-70 Sp. z o.o.” w Kielcach wystawiła Fakturę VAT Nr 0034/12/2011/FVS - I rata za okres od 08.12.2011 do 31.12.2012 r. zgodnie z umową dzierżawy z dn. 07.12.2011 r.

- kwota netto 400.000,00 zł. + VAT 23 % - 92.000,00 zł. brutto 492.000,00 zł.

Faktura zaksięgowana została w kwocie netto na konto 706-04 – pozostałe przychody operacyjne.

2. W dniu 30.12.2011 r. Główna księgowa [REDAKTOWANE] sporządziła odręcznie napisane polecenie o treści „Decyzja Zarządu. Przychód 400.000,00 zł na f. centralny remontowy”, podpisany z imienną pieczęcią. Kwota 400.000,00 zł została przeksięgowana z konta 706-04 na utworzone konto 856-01-03 „Fundusz remontowy – centralny – celowy”.

3. W dokumentacji działalności Zarządu brak było decyzji dotyczącej utworzenia tego funduszu, a więc była to decyzja Głównej księgowej [REDAKTOWANE]. Wpis „Decyzja Zarządu” mijał się z prawdą. Do końca badań lustracyjnych stan funduszu nie uległ zmianie. Na dzień 31.12.2014 r. saldo stanowiło kwotę 400.000,00 zł.

VII.5. Adaptacja pomieszczeń ogólnego użytku na XVI – tych piętrach.

VII.5.1. Z uzyskanych informacji ustalono, że Spółdzielnia dokonała adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku, (pralnie, suszarnie) zlokalizowanych na XVI piętrach budynków mieszkalnych osiedla „Za Żelazną Bramą”, przebudowanych na lokale mieszkalne lub użytkowe. W wyniku przeprowadzonego procesu przebudowy uzyskano:

1. W budynku przy ul. Grzybowskiej 5 uzyskano:

- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 24,75 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 24,75 m²

2. W budynku przy ul. Grzybowskiej 6/10 uzyskano:

- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 103,00 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 29,11 m²

3. W budynku przy ul. Grzybowskiej 9 uzyskano:

- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 54,30 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 42,00 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 42,10 m²

4. W budynku przy Al. Jana Pawła 20 uzyskano:

- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 33,38 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 51,18 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 65,42 m²
- Nr [REDAKTOWANE] – lokal o pow. 43,53 m²

VII.5.2. W czasie badań lustracyjnych nie przedstawiono dokumentów istotnych i niezbędnych dla oceny prawidłowości działań Spółdzielni w zakresie realizacji procesu adaptacji (przebudowy) pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie)

zlokalizowanych na XVI piętrach budynków mieszkalnych na Osiedlu „Za Żelazną Bramą” i pozyskaniu lokali mieszkalnych i użytkowych. Dotyczyło to przede wszystkim braku:

1. Decyzji organów statutowych Spółdzielni dotyczących zasad i sposobu adaptacji (przebudowy) pomieszczeń ogólnego użytku (pralni, suszarni) na lokale mieszkalne bądź użytkowe oraz wskazania źródeł finansowania tego zadania.
2. Dokumentacji technicznej (przebudowa ścian, instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej) oraz kosztorysu i ewentualnego uzyskania pozwolenia budowlanego.
3. Dokumentów przetargu na roboty związane z adaptacją (przebudową) pomieszczeń na wybór wykonawcy robót oraz zawartej umowy na ich realizację.
4. Dokumentów odbioru oraz ustalenia ostatecznego kosztu adaptacji (przebudowy) pozyskanych lokali oraz ustalenia wysokości wymaganego wkładu budowlanego.
5. Decyzji organów statutowych Spółdzielni dotyczących zasad, sposobu oraz kryteriów przydziału pozyskanych w wyniku adaptacji (przebudowy) lokali dla członków Spółdzielni.
6. Dokumentów dotyczących ewentualnego zwiększenia wartości środka trwałego o wartość uzyskanych lokali.
7. Zinwentaryzowania i ustalenia zasad użytkowania wymagają inne pomieszczenia ogólnego użytku – bokówki, wózkownie itp.

VII.5.3. Z przyczyn opisanych we wcześniejszej części protokołu (przekazanie do organów ścigania), brak było w Spółdzielni dokumentów finansowo – księgowych realizacji tego zadania. Na kontach analitycznych ksiąg rachunkowych znajdowały się zapisy dotyczące wydatków z funduszu remontowego – centralnego o następującej treści:

- „• 31.10.2012 r. – wpł. z adapt. powierzch. os. Żel. Br. 542.887,00 zł.
- 31.12.2012 r. – z tyt. adaptac. pow. J. Pawła II 183.119,75 zł.
- 31.12.2013 r. – wpł. z tyt. adapt. powie. Grzybowska 9 105.075,00 zł.”

Brak dokumentów nie dawał możliwości oceny, jakich zdarzeń gospodarczych dotyczyły te zapisy. Treść zapisów sugeruje, że koszty adaptacji (przebudowy) pomieszczeń ogólnego użytku (pralni, suszarni) na lokale mieszkalne bądź użytkowe mogły być sfinansowane ze środków funduszu remontowego – centralnego.

VIII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

W związku z corocznym badaniem sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta (ostatnie badanie obejmowało okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.) zagadnienia finansowo-księgowe za lata 2010-2013 badano w ograniczonym zakresie.

Głównym księgowym do dnia 31.12.2014 r. była p. [REDAKTOWANE], nieobecna od 10.12.2014 r. Brak dokumentu przekazania protokolarnego akt finansowo-księgowych.

Od dnia 02.02.2015 r. obowiązki głównego księgowego pełni Pani ██████████ zatrudniona na pełnym etacie na czas nieokreślony do dnia 31.12.2015 r. Aktualnie do spraw finansowo-księgowych i płac zatrudnionych jest w Spółdzielni 9 osób w tym w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą” 1 osoba na 0,5 etatu na stanowisku głównego księgowego Osiedla.

1. System księgowości i kontroli wewnętrznej.

Uchwałą Zarządu nr Z/6/2009 z dnia 29.12.2009 r. przyjęto i zatwierdzono do stosowania podstawowe zasady rachunkowości, które obejmują m.in.:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym Zakładowy Plan Kont,
- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
- system służący ochronie danych ksiąg rachunkowych i innych dokumentów.

Zakładowy Plan Kont został sporządzony w oparciu o zasady wynikające z Wzorcowego ZPK autorstwa H.K. Dziewiora – wydanie w 2005 r. wraz z suplementem z 2007 r.

1.1. Księgi rachunkowe Spółdzielni w 2014 r. były prowadzone:

- w siedzibie Spółdzielni: Al. 3-go Maja 12, Warszawa,
- w administracjach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:
 - Adm. Osiedla Budownictwa Jedno- i Wielorodzinnego, Al. 3 Maja 12, Warszawa,
 - Adm. Osiedla Za Żelazną Bramą, ul. Twarda 16A, Warszawa,
 - Adm. Osiedla Ptasia Zimna, Al. 3 Maja 12 w Warszawie (od 2014 r.).

W Spółdzielni stosowane jest oprogramowanie COMPEX FKK firmy Compex Sp. z o.o., rozrachunki z tytułu czynszów są prowadzone w programie „Czynsz” opracowanym przez INPO Sp. Cywilna, wkłady członkowskie są ewidencjonowane z wykorzystaniem programu własnego, do prowadzenia ewidencji środków trwałych oraz rejestrów VAT w Zarządzie stosowane jest oprogramowanie Sage Symfonia, natomiast w Administracji Os. Budownictwa Jedno- i Wielorodzinnego – oprogramowanie Probit.

Wydruki generowane w systemie COMPEX FKK oraz w systemie płacowym nie są oznaczone nazwą programu przetwarzania, ponadto w zestawieniu obrotów i sald generowanym w systemie COMPEX FKK brak jest sumowania na kolejnych stronach obrotów i sald oraz oznaczenia strony ostatniej.

Uwagę o niespełnianiu wymogów ustawy o rachunkowości w systemie COMPEX FKK oraz w systemie płacowym, zamieszczała biegła rewident w Raportach z badania sprawozdań finansowych każdego roku. Lustratorowi nie okazano szczegółowych opisów funkcjonowania stosowanych systemów przetwarzania danych.

ch B

Im Ochoz

1.2. Zestawienie obrotów i sald.

Sprawdzono zgodność sald kont analitycznych z kontami syntetycznymi prowadzonymi w dwóch administracjach Spółdzielni tj.: Osiedla Za Żelazną Bramą i Osiedla Ptasia-Zimna. Wszystkie salda wykazują zgodność z kontami syntetycznymi oraz z zestawieniem obrotów i sald.

Spółdzielnia nie sporządza natomiast zbiorczego zestawienia obrotów i sald Spółdzielni.

Sporządzane jest jedynie w Excelu zestawienie sald z bilansu otwarcia oraz zestawienie sald z bilansu zamknięcia w rozbiciu na Administracje Osiedli i Zarządu.

Przedstawione Lustratorowi ogólne zestawienie sald z bilansu zamknięcia wykazuje **niezgodność sald o 536 846,02 zł.**

1.3. W Spółdzielni nie wyodrębniono odrębnego stanowiska do spraw kontroli wewnętrznej. Kontrola taka powinna być prowadzona zgodnie ze Statutem w ramach nadzoru sprawowanego przez Zarząd, kierowników poszczególnych komórek organizacyjnych i administracji osiedli. W wyniku przeglądu akt osobowych ustalono, że nie wszyscy pracownicy posiadają aktualne zakresy obowiązków. Spółdzielnia nie opracowała (oprócz zasad rachunkowości) regulaminów względnie instrukcji określających zasady gospodarki finansowej, tj.

- regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi,
- instrukcji inwentaryzacyjnej,
- instrukcji obiegu dokumentów finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni nie podejmował uchwał o przeprowadzeniu na dzień bilansowy każdego roku inwentaryzacji aktywów i pasywów – zgodnie z art. 26 i art. 27 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 330).

Ustalono, że ostatnia inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona została w 2010 r. Zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Spółdzielni, częstotliwość przeprowadzenia inwentaryzacji środków trwałych ustalona została na co 4 lata, czyli zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Na dzień 31.12.2014 r. potwierdzone zostały salda środków pieniężnych w kasie Spółdzielni i na rachunkach bankowych.

Lustrację przeprowadzono na podstawie okazanej przez Spółdzielnię dokumentacji księgowej skserowanej z uwagi na zabezpieczenie dokumentacji źródłowej przez organy ścigania.

W wyniku przeglądu dowodów dotyczących operacji wewnętrznych Administracji „Zarządu” z miesiąca grudnia 2013 r. stwierdzono, że nie zawsze spełniały one warunki określone w art. 21.1. ustawy o rachunkowości, czyli brak podpisu osoby sporządzającej i zatwierdzającej, brak opisu operacji, (np. polecenia księgowania nr: 241/2013; 277/2013; 304/2013; 370/2013; 376/2013; 381/2013; 382/2013; 384/2013; 389/2013.)

Natomiast dowód PK nr 419 z dnia 31.12.2013 r. zawiera treść: „uporządkowanie rozrachunków zgodnie z potwierdzeniem salda” zaksięgowano w pozostałe koszty

operacyjne kwotę 319 993,34 zł. Załącznika do wymienionych w dowodzie księgowym kont rozrachunkowych nie załączono. Podpis osoby sporządzającej jest nieczytelny. Polecenie księgowania stanowi **Załączniki nr 24 i 24a do protokołu**. W dniu 24.04.2015 r. Pani [REDAKTOWANE] – księgowa Administracji Osiedla „Ptasia-Zimna” poinformowała pisemnie członka Zarządu Spółdzielni pana Antoniego Frontczaka o zaginięciu dokumentów księgowych z roku 2013 i 2014., tj. z roku 2013 – wyciągów bankowych, faktur zakupu, faktur sprzedaży z II połowy 2013 r.; z roku 2014: wyciągów bankowych, faktur zakupu i sprzedaży, wydruki z sytemu FKK (dziennika i zestawienie obrotów i sald) oraz rejestru przelewów wychodzących od 2007 r. Pismo stanowi **Załącznik nr 25 do protokołu**.

1.4. W trakcie lustracji przekazano Lustratorowi do wiadomości pisma Zarządu skierowane do p.o. głównego księgowego p. [REDAKTOWANE]:

- z dnia 10.06.2015 r. – celem wyjaśnienia rozbieżności dotyczących złożonych Zarządowi 2-ch wersji sprawozdań finansowych,
- z dnia 19 czerwca 2015 r. – zawierające wykaz odnalezionych 74 faktur dotyczących różnych kontrahentów z tyt. różnego rodzaju usług w latach 2008-2014, celem sprawdzenia czy zostały ujęte w ewidencji księgowej,
- z dnia 20 sierpnia 2015 r. – wykaz 3 faktur z roku 2010 wystawionych przez firmę ALU PROF. [REDAKTOWANE] – celem sprawdzenia czy były zaksięgowane i zapłacone.

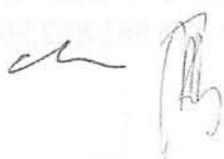
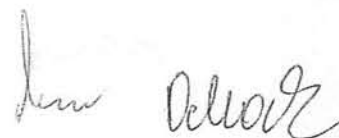
Powyższe pisma przekazano do wiadomości p. Wiesławowi Ostrowskiemu – Syndykowi ŚSM w upadłości likwidacyjnej. Z informacji uzyskanej z Zarządu wynika, że p.o. głównego księgowego p. Grażyna Aleksandrowicz nie ustosunkowała się do pism Zarządu.

Wymienione pisma stanowią **Załączniki nr 26 a-b do protokołu**.

2. W ramach systemu ochrony mienia Spółdzielnia zawarła ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością, jak również ubezpieczenie komunikacyjne OC i AC. Umowy ubezpieczenia mienia zawarto z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA w Warszawie, ul. Postępu 15B. Do dnia 10 września 2015 r. nie została uiszczona ostatnia rata ubezpieczenia w kwocie 30 065,75 zł. – z terminem płatności do 05.12.2014 r.

3. Badanie sprawozdań finansowych.

Za lata 2010-2013 sprawozdania finansowe Spółdzielni badała Kancelaria Biegłego Rewidenta – [REDAKTOWANE] z siedzibą w Warszawie, ul. Ligustrowa [REDAKTOWANE], wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem [REDAKTOWANE]. W imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wykonawcą badania i kluczowym biegłym rewidentem była [REDAKTOWANE] wpisana do rejestru Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem [REDAKTOWANE].

Decyzję o wyborze biegłego rewidenta podejmowała każdego roku Rada Nadzorcza w formie uchwały zgodnie z kompetencją określoną w Statucie.

Podstawą sporządzenia sprawozdań finansowych były księgi rachunkowe.

Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest okres od 01.01 do 31.12. w każdym roku kalendarzowym.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2010-2014 obejmowały:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia za lata 2010-2014, który po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumy bilansowe w następujących wielkościach:

• za rok 2010	325 108 045,04 zł.
• za rok 2011	317 584 442,06 zł.
• za rok 2012	309 184 167,91 zł.
• za rok 2013	287 824 226,77 zł.
• za rok 2014	258 056 597,76 zł. (dane wstępne)

- 3) Rachunek zysków i strat sporządzony w wersji porównawczej wykazujący w latach 2010-2014 w poz. A.II. Zmiana stanu produktów – wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi tj. nadwyżkę kosztów nad przychodami lub nadwyżkę przychodów nad kosztami oraz w poz. N. zysk lub stratę netto z działalności gospodarczej. W latach 2010-2014 wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kształtował się następująco:

• za rok 2010	1 642 445,16 zł. (nadwyżka kosztów nad przychodami)
• za rok 2011	1 318 165,47 zł. (nadwyżka przychodów na kosztami)
• za rok 2012	2 251 018,05 zł. (nadwyżka kosztów nad przychodami)
• za rok 2013	2 275 094,46 zł. (nadwyżka kosztów nad przychodami)
• za rok 2014	nie wykazano

Wynik na działalności gospodarczej w latach 2010-2014 kształtował się następująco:

• za rok 2010	zysk netto w wysokości	542 450,56 zł.
• za rok 2011	zysk netto w wysokości	206 568,20 zł.
• za rok 2012	zysk netto w wysokości	27 897,18 zł.
• za rok 2013	zysk netto w wysokości	293 313,34 zł.
• za rok 2014	strata wstępna w wysokości	11 776 874,54 zł.

W rachunku zysków i strat za 2014 r. nie wyodrębniono wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wyniku na działalności gospodarczej.

- 4) Zestawienie zmian w funduszu własnym za lata 2010-2014 kształtowało się następująco:

• w 2010 r.	zmniejszenie funduszu o	1 544 323,50 zł.
• w 2011 r.	zmniejszenie funduszu o	10 873 528,72 zł.
• w 2012 r.	zmniejszenie funduszu o	8 907 864,77 zł.
• w 2013 r.	zmniejszenie funduszu o	25 203 949,18 zł.
• w 2014 r.	zmniejszenie funduszu o	39 369 462,61 zł.

(dane wstępne)

Stan funduszu na 31.12.2014 r. niezgodny z wykazanym funduszem w bilansie w poz. A. Pasywa, w którym wykazano fundusz własny w kwocie 216 581 862,30

zł. a w „Zestawieniu zmian w funduszach” w kwocie 218 541 189,18 zł. różnica stanowi kwotę 1 959 326,88 zł., która dotyczy funduszy specjalnych.

Po korekcie danych w „Zestawieniu zmian w funduszach” – zmniejszenie funduszu stanowi kwotę 41 328 789,49 zł.

- 5) Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje zmiany w następujących wysokościach:
- w 2010 r. zmniejszenie środków pieniężnych o 1 050 425,23 zł.
 - w 2011 r. zwiększenie środków pieniężnych o 1 250 662,48 zł.
 - w 2012 r. zmniejszenie środków pieniężnych o 1 143 329,76 zł.
 - w 2013 r. zwiększenie środków pieniężnych o 170 444,43 zł.
 - w 2014 r. zwiększenie środków pieniężnych o 1 606 001,28 zł.
- 6) Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2014 r. nie zostało sporządzone ze względu na brak ostatecznej wersji sprawozdania finansowego.

Wynikiem badania sprawozdań finansowych za lata 2010 i 2012 były wydane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta raporty i opinie bez zastrzeżeń. Jedynie opinia o badanym sprawozdaniu finansowym za rok 2013 zawierała zastrzeżenie w zakresie kontynuacji działalności Spółdzielni. Biegła rewident wskazała w opinii i w raporcie, że „Spółdzielnia ma trudności z terminowym regulowaniem zobowiązań spowodowane znacznymi nakładami inwestycyjnymi” i że w celu odzyskania płynności Spółdzielnia zamierza sprzedać inwestycję przy ul. Grzybowskiej 6/10A, w „innym przypadku zagrożona jest kontynuacja działalności Spółdzielni”. Opinia wydana została z datą 12 sierpnia 2014 r.

Sprawozdania finansowe za lata 2010-2013 były składane w:

- I Urzędzie Skarbowym w Warszawie,
- w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- zgłoszone do ogłoszenia w „Monitorze Spółdzielczym „B”” w Krajowej Radzie Spółdzielczej.

Sprawozdanie finansowe za 2014 r. nie zostało złożone do wskazanych wyżej organów ze względu na brak jego ostatecznej wersji.

4. Zatwierdzanie sprawozdań finansowych.

Uchwałami Walnych Zgromadzeń zatwierdzone zostały sprawozdania finansowe za lata 2010-2013 oraz rozdysponowany został wynik finansowy w sposób niżej podany:

1) za rok 2010

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2010, w którym:

- suma bilansowa wynosiła 325 108 045,04 zł.
- wynik na działalności gospodarką zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) 1 642 445,16 zł.
- zysk netto 542 450,56 zł.
- przychody netto ze sprzedaży 18 888 313,14 zł.

ch B

In Ochwat

zatwierdzone zostało uchwałami nr 3 i 5/2011 przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podjętymi w dniach 22,24,25,28,29 i 30 czerwca 2011 r.

Zysk bilansowy netto za 2010 rok w wysokości 542 450,56 zł. został uchwałami nr 3 i 5/2011 podjętymi w dniach 22-30 czerwca 2011 r. przeznaczony w sposób następujący: kwotę 752 619,52 zł. stanowiącą łączny wynik trzech administracji rozdysponowano na:

- pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku 2010 i lat poprzednich w poszczególnych administracjach 714 468,89 zł.
 - przychody roku 2011 38 150,63 zł.
- natomiast wynik finansowy Zarządu za rok 2010 stanowiący stratę w kwocie 210 168,96 zł. zgodnie z decyzją Zarządu został przeniesiony w roku 2011 na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

2) za rok 2011

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2011, w którym:

- suma bilansowa wynosiła 317 584 442,06 zł.
- wynik na działalności gospodarką zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka przychodów nad kosztami) 1 318 165,47 zł.
- zysk netto 206 568,20 zł.

przychody netto ze sprzedaży 20 891 999,17 zł.
zatwierdzone zostało uchwałą nr 2/2012 przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które obradowało w dniach 21-30 czerwca 2012 r.

Zysk bilansowy netto za 2011 rok w wysokości 206 568,20 zł. został uchwałą nr 2/2012 podjętą w dniach 21-30 czerwca 2012 r. przeznaczony w sposób następujący: kwotę 597 820,74 zł. stanowiącą łączny wynik trzech administracji rozdysponowano na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku 2011 i lat poprzednich w poszczególnych administracjach, natomiast wynik finansowy Zarządu za rok 2011 stanowiący stratę w kwocie 391 252,60 zł. zwiększył koszty roku 2012 dotyczące pawilonu przy Al. 3 Maja 12.

3) za rok 2012

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2012, w którym:

- suma bilansowa wynosiła 309 184 167,31 zł.
- wynik na działalności gospodarką zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) 2 251 018,05 zł.
- zysk netto 27 897,18 zł.

Handwritten initials/signature

Handwritten signature: Jan Ochocki

zatwierdzone zostało uchwałą nr 2/2013 przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które obradowało w dniach 24-29 czerwca 2013 r.

Zysk bilansowy netto za 2012 rok w wysokości 27 897,18 zł. został uchwałą nr 2/2013 podjętą w dniach 24-29 czerwca 2013 r. przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z roku 2012 i lat poprzednich w trzech administracjach, tj: Administracji Osiedli Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego, Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą” i Administracji Osiedla „Ptasia – Zimna”.

Na wynik finansowy Zarządu – tj. stratę w wysokości 557 726,94 zł. Walne Zgromadzenie uchwały nie podjęło, natomiast strata ta została ujęta w ewidencji księgowej roku 2013 i zwiększyła koszty pawilonu przy Al. 3 Maja 12.

4) za rok 2013

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013, w którym:

–		
–	suma bilansowa wynosiła	287 824 226,77 zł.
–	wynik netto na działalności opodatkowanej	293 313,34 zł.

zatwierdzone zostało uchwałą nr 2/2014 przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które obradowało w dniach 10-25 września 2014 r.

Zysk bilansowy netto za 2013 r. w wysokości 293 313,34 zł. został uchwałą Nr 2/2014 podjętą w dniach 10-25 września 2014 r. przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2013 w rozbięciu na trzy Administracje Spółdzielni wymienione wyżej w pktcie 3. Poleceniem księgowania nr 16 z dnia 30.09.2014 r. kwotę 182 544,81 zł przeksięgowano na konto 647-01 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów Pawilonu przy ul. 3 Maja”

5) za rok 2014.

Wstępne – (po licznych przypomnieniach) sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014 przedłożono Lustratorowi w dniu 22.07.2015 r. (bez Informacji dodatkowej i wprowadzenia do sprawozdania finansowego), a w dniu 20 sierpnia 2015 r. Zarząd przekazał Lustratorowi kolejne sprawozdanie finansowe (kompletne), jednak nie podpisane przez Zarząd, w którym:

Suma bilansowa wynosi	258 056 597,76 zł.
Strata netto	(11 776 874,54 zł.)

Dodatkowe informacje i objaśnienia nie zawierają pełnych informacji potrzebnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Zgodnie z ustawą o rachunkowości w dodatkowych informacjach i objaśnieniach należy wykazać:

- szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych zawierających w przypadku Spółdzielni mieszkaniowej zmniejszenia z tyt.

Handwritten initials and a vertical line.

Handwritten signature.

- wyodrębnionej wartości brutto lokali i gruntów w wieczystym użytkowaniu oraz ich umorzenie,
- wieczyste użytkowanie w poszczególnych administracjach (m², wartość brutto, umorzenie),
 - podział zobowiązań długoterminowych według przewidywanych umową, okresie spłaty: do 1 roku, powyżej 1 roku do 3 lat; powyżej 3 do 5 lat i powyżej 5 lat,
 - wynik netto na działalności opodatkowanej,
 - czynne rozliczenia międzyokresowe – szczegółowe informacje, tzn. stan na 01.01.2014 r. plus zwiększenia z jakich tytułów i zmniejszenia z jakich tytułów. Podane informacje są niezrozumiałe dla członków Spółdzielni,
 - nie podano zobowiązań warunkowych Spółdzielni,
 - nie podano wyliczenia podatku dochodowego od osób prawnych, (czy rzeczywiście podatek dochodowy nie występuje), nie wyspecyfikowano kosztów tzw. niepodatkowych i wysokości straty podatkowej.

5. Stan majątku trwałego netto, majątku obrotowego, zobowiązań długo i krótkoterminowych, funduszy własnych w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

**Skrócony bilans Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Warszawie za lata 2010-2011 w tys. zł.**

AKTYWA	Stan na 31.12.2010 r.	Stan na 31.12.2011 r.	PASYWA	Stan na 31.12.2010 r.	Stan na 31.12.2011 r.
A. Aktywa trwałe	308 412	306 953	A. Kapitał (Fundusz własny)	302 896	292 022
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz podstawowy)	295 421	285 061
II. Rzeczowe aktywa trwałe	305 353	304 371	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Należności długoterminowe	3 059	2 582	III. Udziały (akcje) własne		
IV. Inwestycje długoterminowe			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 933	6 755
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
B. Aktywa obrotowe	16 696	10 631	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
I. Zapasy			VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
II. Należności krótkoterminowe	6 476	7 073	VIII. Zysk (strata) netto – odpis z zysku netto w	542	207

			ciągu roku obrotowego		
III. Inwestycje krótkoterminowe	197	1 448	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 212	25 562
IV. Krótko - terminowe rozliczenia międzyokresowe (Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM)	10 023	2 110	I. Rezerwy na zobowiązania		
			II. Zobowiązania długoterminowe	5 421	4 781
			III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 791	18 926
			IV. Rozliczenia międzyokresowe		1 855
Razem aktywa	325 108	317 584	Razem pasywa	325 108	317 584

**Skrócony bilans Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Warszawie za lata 2012-2013 w tys. zł.**

AKTYWA	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.	PASYWA	Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.
A. Aktywa trwałe	298 529	275 673	A. Kapitał (Fundusz własny)	283 115	257 911
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz podstawowy)	282 785	257 313
II. Rzeczowe aktywa trwałe	296 367	272 037	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Należności długoterminowe	2 162	3 636	III. Udziały (akcje) własne		
IV. Inwestycje długoterminowe			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	302	305
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
B. Aktywa obrotowe	10 655	12 151	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
I. Zapasy			VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
II. Należności krótkoterminowe	7 646	7 707	VIII. Zysk (strata) netto – odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	28	293
III. Inwestycje	304	475	B. Zobowiązania i	26070	29 913

ch

Jan Ochocki

krótkoterminowe			rezerwy na zobowiązania		
IV. Krótko - terminowe rozliczenia międzyokresowe (Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM)	2 705	2 970	I. I. Rezerwy na zobowiązania		
	2 705	3 970			
			II. Zobowiązania długoterminowe	4 110	6 118
			III. Zobowiązania krótkoterminowe	20 420	22 072
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 540	1 723
Razem aktywa	309 184	287 824	Razem pasywa	309 184	287 824

**Skrócony bilans Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Warszawie za rok 2014 w tys. zł. (wstępny)**

AKTYWA	Stan na 01.01.2014 r.	Stan na 31.12.2014 r.	PASYWA	Stan na 01.01.2014.	Stan na 31.12.2014 r.
A. Aktywa trwałe	275 673	220 573	A. Kapitał (Fundusz własny)	257 910	216 582
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz podstawowy)	257 313	165 941
II. Rzeczowe aktywa trwałe	272037	216 835	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Należności długoterminowe	3 636	3738	III. Udziały (akcje) własne		
IV. Inwestycje długoterminowe			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	305	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		62 418
B. Aktywa obrotowe	12 151	37 484	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
I. Zapasy			VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
II. Należności krótkoterminowe	7 707	31 719	VIII. Zysk (strata) netto – odpis z zysku netto w ciągu roku	293	-11 777

ch B

Jan Ochoza

			obrotowego		
III. Inwestycje krótkoterminowe	475	2 081	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 913	-41 475
IV. Krótko - terminowe rozliczenia międzyokresowe (Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM)	3 970		I. Rezerwy na zobowiązania		
	3 970	3 684			
			II. Zobowiązania długoterminowe	6 118	5 976
			III. Zobowiązania krótkoterminowe	22 072	33 884
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 723	1 615
Razem aktywa	287 824	258 057	Razem pasywa	287 824	258 057

Charakterystyka wybranych składników aktywów i pasywów bilansu.

5.1. AKTYWA TRWAŁE

1) Majątek netto w poszczególnych latach kształtował się następująco:

rok	grunty w wieczystym użytkowaniu	budynki mieszkalne	budynki usługowe	inne ś r. trwałe	razem
2010	32 667 422,49	239 180 377,17	3 150 176,25	19 047,08	275 016 022,99
2011	30 291 533,32	234 435 728,12	2 907 912,18	6 688,25	267 640 861,87
2012	28 394 827,96	231 345 787,30	2 742 099,76	5 460,16	262 488 175,18
2013	26 045 881,01	205 004 153,29	3 009 489,56	4 780,52	234 064 304,38
2014	24 093 969,90	178 893 854,07	2 434 501,41	3 132,94	205 425 458,32

2) Struktura udziału majątku w aktywach:

Treść	2010	2011	2012	2013	2014
Udział majątku w aktywach ogółem	84,60%	83,3%	84,9%	81,3%	79,6%
Udział budynków mieszkalnych w majątku trwałym netto	86,9%	87,5%	88,1%	87,5%	87,1%

Powyższe dane wskazują, że wartość środków trwałych zmniejszała się, a to przede wszystkim w wyniku przekształceń posiadanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych, co przedstawiają poniższe dane:

ok

ok

3) W latach 2010-2014 z zasobów Spółdzielni wydzielono:

rok	grunty w wieczystym użytkowaniu	budynki (domy jednorodzinne i lokale	razem
2010	2 287 067,37	11 073 788,65	13 360 856,02
2011	2 411 741,36	16 754 659,22	19 166 400,58
2012	793 954,11	12 034 058,41	12 828 012,52
2013	1 847 621,40	22 244 019,93	24 091 641,33
2014	1 461 233,41	22 761 459,27	24 222 692,68

Powyższe wartości wydzielonego majątku trwałego netto, pomniejszły fundusze Spółdzielni i wynikają z ewidencji księgowej i sporządzonych dowodów (PK 99/12/2014 z Administracji Osiedla Ptasia i PK 10/12/2014 i 12/12/2014 z AOBJ.IW)

Ewidencja analityczna środków trwałych oraz ich umorzenie prowadzona jest w systemie komputerowym.

4) Znaczącą pozycję w rzeczowych aktywach trwałych stanowią „Środki trwałe w budowie, które w latach 2010-2014 kształtowały się następująco:

- 2010 r. 30 337 047,20 zł.
- 2011 r. 36 730 384,53 zł.
- 2012 r. 33 878 393,78 zł.
- 2013 r. 37 973 089,57 zł.
- 2014 r. 11 409 917,76 zł.

W latach 2010-2013 ze wskazanych wartości ok. 89% stanowiły nakłady poniesione na inwestycję przy ul. Grzybowskiej 6/10A

Zmniejszenie nakładów w 2014 r. nastąpiło w wyniku sprzedaży inwestycji przy ul. Grzybowskiej 6/10A.

Ustalenia dot. środków trwałych w budowie przedstawione zostały w odrębnym protokole.

5) Aktywa trwałe obejmują również należności długoterminowe, które kształtowały się następująco:

- 2010 r. 3 059 374,50 zł.
- 2011 r. 2 582 048,22 zł.
- 2012 r. 2 162 448,86 zł.
- 2013 r. 3 635 526,63 zł.
- 2014 r. 3 737 912,56 zł.

Należności długoterminowe stanowią skapitalizowane odsetki od kredytów mieszkaniowych refundowane przez budżet państwa. Dotyczy 27 lokali w budynku Ptasia 6. Saldo nie potwierdzone przez Bank.

5.2. Aktywa obrotowe.

- 1) **Zapasy** w bilansie nie występują, gdyż Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji materiałów, ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności.
- 2) **Należności** – zaprezentowano w protokole za lata 2012-2014..
Należności za lata 2010-2011 wykazane są w bilansie za rok 2011, który stanowi **Załącznik nr 27 do protokołu.**

Treść	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1. Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług w tym:	3 053 289,34	3 043 757,05	7 073 232,35
• z tyt. czynszów	2 420 268,15	2 582 363,84	1 462 236,59
• z tyt. eksploatacji budynku – Al.3 Maja	632 446,87	461 393,21	459 050,59
2. Podatki, ZUS	88 582,71	77 997,32	-
3. Inne należności w tym:	4 504 083,38	4 551 314,98	22 024 380,00
• zaniechane inwestycje	1 883 965,40	1 683 965,40	
• należności przekazane do windykacji	1 896 454,65	1 831 463,18	
• należności w windykacji	86 175,38	697 390,91	
• pozostałe (w tym sporne)	203 154,80	91 067,79	
• należności pozostałe	-	-	2 621 390,40
Ogółem należności	7 645 955,43	7 706 994,83	31 719 002,75

W aktywach bilansu w poz. B II.2a nieprawidłowo zaprezentowano należności z tyt. dostaw i usług w kwocie ogólnej 7 073 232,55, gdyż w pozycji tej ujęto również „pozostałe należności z różnych tytułów” (konto 249) w kwocie 5 155 736,62, a które winny być prezentowane w poz. B.II.2c bilansu. Poza tym saldo należności ogółem jest niezgodne z ogólnym zestawieniem sald o 9 876,56 zł. W poz. B.II.2c bilansu wykazana należność w kwocie 22.024.380,00 zł. jest nierealna, dotyczy kontrahenta pod nazwą N1 Spółka z o.o. w Gdańsku (konto 202-65) z tyt. sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Grzybowskiej 6/10. Szczegółowy opis dotyczący zbycia nieruchomości przedstawiono w pktcie B.1.1.4 protokołu.

Zgodnie z aktem notarialnym nr Rep. A 6714/2014 z dnia 07.10.2014 r. spisany w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 87 przez notariusza W. Zieleniewskiego, Spółdzielnia obciążyła fakturą VAT nr 37/12/014/FVS z dnia 01.12.2014 na wartość 22 024 380,00 zł. nabywcę nieruchomości czyli firmę N1 Spółkę z o.o. w Gdańsku.

Kolejnym aktem notarialnym – Rep.A nr 7900/2014 z dnia 27.11.2014 spisany w Kancelarii Notarialnej wskazanej wyżej **sporządzono aneks do umowy sprzedaży z dnia 07.10.2014 r.**, w którym zapisano zmiany dotyczące sposobu dokonania zapłaty przez kupującego tj. N1 Spółkę z o.o. w Gdańsku.

Z aktu notarialnego wynika, że kupujący – N1 Spółka z o.o. przekaże środki pieniężne niżej wymienionym wierzycielom Spółdzielni na wskazane rachunki bankowe w następujących wysokościach:

- a) **11 500 000,00 zł.** „Technobud” Sp. z o.o. w Warszawie – w terminie do dnia 28 listopada 2014 r. Wpływ środków pieniężnych w dniu 01.12.2014 r. Spółka

potwierdziła pismem z dnia 28.05.2015 r. Pozycja nie zaksięgowana w ewidencji księgowej Spółdzielni.

- b) 120 000,00 zł. Karmar [REDACTED] – w terminie do dnia 28 listopada 2014 r.
- c) 3 295 675,00 zł. [REDACTED] i [REDACTED] –w terminie do dnia 31.12.2014 r.
- d) 4 500 000,00 zł. Nicola Sp. z o.o. – w terminie do dnia 31.12.2014 r.
- e) 668655,13 zł. na rachunek Komornika [REDACTED] celem spłaty wierzytelności [REDACTED] w terminie do dnia 31.12.2014 r.
- f) 1 940 049,90 zł. na rachunek Spółdzielni w Polskim Banku Spółdzielczym w Ciechanowie w terminie do dnia 31.12.2014 r.

Ogółem należność w wysokości 22 024 380,00 zł. zgodna z fakturą sprzedaży nr 37/12/2014/FVS z dnia 01.12.2014 r.

Pozycje wykazane w punktach b) do f) – nie zostały potwierdzone na dzień bilansowy.

Wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni w kwocie 1 940 049,90 zł. nastąpił w dniu 05.12.2014 r., bank pobrał prowizję w wysokości 7 268,32 zł. a pozostała kwota w wysokości 1 932 781,52 zł. została objęta blokadą komorniczą na egzekucję – KM 2560/14 – [REDACTED]. Operacja bankowa wynikająca z wyciągu bankowego z dnia 05.12.2014 r. zaksięgowana została w ewidencji księgowej na dzień 31.12.2014 r. w dniu 26 sierpnia 2015 r. Lustratorowi okazano kserokopię wyciągu w dniu 10.09.2015 r. Z wyciągu bankowego BS Ciechanów wynika, że na dzień 31.12.2014 r. stan konta bankowego Spółdzielni jest zerowy.

Po zaksięgowaniu powyższej operacji bankowej saldo należności na koncie 202-65 – firmy N1 Spółki z o.o. wykazuje kwotę 20 081 824,73 zł., w bilansie wykazano w aktywach w poz. B.II.2c kwotę 22 024 380,00 zł. Nie ujęto w ewidencji księgowej potwierdzonej kwoty 11 500 000,00 zł. przelanej przez N1 Spółkę z o.o. na rzecz Technobudu Spółki z o.o. – (patrz pkt. 6.2.a protokołu) Kartoteki kont 202-65 oraz kserokopia wyciągu bankowego z B.S. w Ciechanowie stanowią **Załączniki nr 28 a-c do protokołu**. Saldo N1 Spółki z o.o. nie zostało potwierdzone.

- 3) Dokumentem mającym wpływ na wynik finansowy Spółdzielni jest nota odsetkowa wystawiona przez „Technobud” Sp. z o.o. w Warszawie z tyt. odsetek za zwłokę w zapłacie zobowiązań Spółdzielni za roboty budowlane w okresie od 30.07.2011 r. do dnia zapłaty tj. 01.12.2014 r. w kwocie 3 564 708,36 zł. Jak wynika z noty odsetkowej z dnia 01.12.2014 r., (wpływ do Spółdzielni w dniu 22.12.2014 r.) zobowiązanie Spółdzielni wykazane w akcie notarialnym nr A/7900/2014 z dnia 27.11.2014 r. w kwocie 11 500 000,00 zł. obejmowało należność główną Spółki Technobud w kwocie 7 935 291,64 zł. plus odsetki w kwocie 3 564 708,36 zł. i zostało uregulowane w dniu 01.12.2014 r. zgodnie z aktem notarialnym, a zapłata potwierdzona została przez Spółkę pismem z dnia 28.05.2015 r., które stanowi **Załącznik nr 29 a-d do protokołu**.

or [REDACTED]

Jus Delia [REDACTED]

Powyższe ustalenia wskazują, że nota odsetkowa nie została zaksięgowana. Według zapisów konta 202-18 wykazane zobowiązanie Spółdzielni wobec Technobudu Sp. z o.o. w kwocie 6 886 714,12 zł. jest nierealne, gdyż nie zaksięgowano operacji w kwocie 11 500 000,00 zł. opisanej wyżej.

- 4) Inną nierealną pozycją wykazaną w bilansie w pozycji B.II.d. – są „należności dochodzone na drodze prawnej” w kwocie 2 621 390,40 zł. wynikające z zapisów na koncie 249-86 jako zajęcie komornicze dot.:AK Partner A. Klewiński – 2 003 203,12 zł., [REDACTED] – 618 187,28 zł.

Pozycje te figurują również jako zobowiązania Spółdzielni na kontach 249-82 i 249-83.

- 5) Pozostałe rozrachunki z innych tytułów wynikające z kont 249 wykazane nieprawidłowo w bilansie w poz. B.II.2a jako należności z tyt. dostaw i usług stanowią kwotę **5 155 736,62 zł.** i winny być wykazane w poz. B.2C. Pozycje wynikające z „ewidencji Administracji Zarządu” dotyczą m.in.:

-	K.249-14 Saldo z B.O> SM Łomianka – Równoległa	1 623 064,61 zł.
-	K.249-25 Mamiński – Wspólnicy – wpłacony depozyt sądowy – dot. [REDACTED] – XXGMc549/14	93 000,00 zł.
-	K.249-28 AK Partner	200 000,00 zł.
-	K.249-53 Saldo z B.O. Nowosielecka SM	670 238,64 zł.
-	K.249-54 Saldo z B.O. SM Łomianki –Kolejowa	1 012 550,33 zł.
-	K.249-66 Saldo z B.O. AK Partner	117 564,19 zł.
-	K.249-67 zajęcia egzekucyjne	562 707,50 zł.
-	K.249-69 Projekt Echo – 70 Sp. z o.o.	295 200,00 zł.
-	K.249-78 Mamiński – Wspólnicy – umowa powiernicza	114 285,11 zł.

- 6) W dniu 18 lutego 2013 r. pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Mamiński Wspólnicy Spółką Komandytową w Warszawie przy ul. Cypryjskiej 2a została zawarta umowa powiernicza w celu prowadzenia przez Spółkę rozrachunków związanych z działalnością Spółdzielni.

Z rozliczenia rachunku powierniczego na dzień 31.12.2013 r., które przedstawiła Lustratorowi p.o. Głównego Księgowego p. [REDACTED] wynikają różnice między wyliczeniem Spółdzielni a Spółką.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Według wyliczenia Spółdzielni, należność z rozliczenia stanowi 331 577,85 zł., a według [REDAKTOWANE] należność na 31.12.2013 r. stanowiła 214 285,11 zł. i wynika z salda konta 249-78 na dzień 31.12.2013 r. Po wpłaceniu 100 000,00 zł. w dniu 29.01.2014 r. saldo należności wynosi na dzień 31.12.2014 r. 114 285,11 zł. Na koncie 249-25 Mamińscy Wspólnicy figuruje ponadto saldo należności w kwocie 93 000,00 zł. wypłaconej ze środków pieniężnych Spółdzielni przez Spółkę – Mamińscy – Wspólnicy, w dniu 19.08.2014 r. jako depozyt sądowy do sprawy XXGMC 549/14 p. [REDAKTOWANE].

Spółdzielnia nie zawiadomiła Spółki – Mamiński-Wspólnicy o rozbieżnościach w ostatecznym rozliczeniu umowy powierniczej. Rozliczenie stanowi **Załącznik nr 30 a-b do protokołu.**

7) ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE.

Ogółem zadłużenia czynszowe na dzień 31.12.2014 r. wynoszą **2 035 600,02 zł.**
 Przedpłaty do rozliczenia w następnym roku (saldo Ma konta 204) - **537 363,43 zł.**
 Zadłużenia czynszowe wykazano w bilansie per saldem - **1 462 236,59 zł.**
 Należności czynszowe na 31.12.2014 r. zostały zaprezentowane w bilansie per saldem, a nie w tzw. „szyku rozwartym”, tj. winny być wykazane salda dwustronne czyli strony Wn i Ma. Dokonana prezentacja sald w 2014 r. utrudnia porównywalność danych z latami poprzednimi, gdyż salda były w poprzednich okresach wykazywane dwustronnie.

Zadłużenia czynszowe w poszczególnych administracjach Spółdzielni przedstawiają się następująco:

W Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą”

a)

Stan zadłużeń czynszowych na 31.12.2014 r. wynosi **803 785,07 zł.**

z tego:

- od lokali mieszkalnych **330 931,07 zł.**
- od lokali użytkowych **190 304,90 zł.**
- zasądzone od lokali mieszkalnych **127 723,73 zł.**
- zasądzone od lokali użytkowych **9 947,35 zł.**
- sprawy skierowane do Sądu od lokali użytkowych **144 878,02 zł.**

b)

Przedpłaty do rozliczenia w następnym roku (Saldo Ma konta 204) **498 797,72 zł.**

c)

Stan zadłużeń po uwzględnieniu przedpłat **304 987,35 zł.**

W Administracji Osiedli Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego.

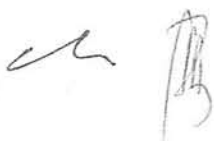
a)	Zadłużenie na dzień 31.12.2014 r. wynosi (per saldo)	756 322,26 zł.
•	od lokali mieszkalnych	247 470,24 zł.
•	wieczyste użytkowanie gruntów	66 776,12 zł.
•	od lokali użytkowych	127 073,49 zł.
•	zasądzone od lokali mieszkalnych	161 071,35 zł.
•	sprawy skierowane do sądu od lokali mieszkalnych	100 204,54 zł.
•	inne opłaty od lokali mieszkalnych	8 492,28 zł.
•	inne opłaty od lokali użytkowych i odsetki	45 234,24 zł.

W Administracji Osiedla „Ptasia –Zimna”

a)	zadłużenie na dzień 31.12.2014 r. wynosi	217 143,24 zł.
	z tego:	
•	od lokali mieszkalnych	182 502,77 zł.
•	od lokali użytkowych	22 244,24 zł.
•	zasądzone od 2-ch lokali mieszkalnych i 1 od lokalu użytkowego.	
	Saldo datuje się od 2006 r.	12 396,23 zł.
b)	Przedpłaty do rozliczenia w następnym roku	
	Salda Ma konta 204	62 056,23 zł.
c)	Stan zadłużenia po uwzględnieniu przedpłat	155 087,01 zł.

W Administracji Ogólnej - Zarządu

a)	Zadłużenie na dzień 31.12.2014 r. wynosi	258 349,45 zł.
	z tego:	
•	od lokali użytkowych	206 071,22 zł.
•	należności zasądzone	52 278,23 zł.




b) przedpłaty do rozliczenia w następnym roku
Saldo Ma konta 204 12 509,48 zł.

c) Stan zadłużenia po uwzględnieniu przedpłat 245 839,97 zł.

W 2015 roku - w wyniku ugody - rozliczono fakturami korygującymi SBM Powiśle na kwotę 153 466,87 zł. Figurujące w ewidencji należności przedawnione stanowią kwotę 14 154,38 zł. i dotyczą firm: Pama GROUP Sp. z o.o. i City System Sp. z o.o.. Z wyjaśnień uzyskanych od pracownika księgowości wynika, że w sprawie spornej dotyczącej firmy OG Poland Sp. z o.o. na kwotę 58 478,71 zł. trwają negocjacje z Zarządem.

Struktura zadłużenia w lokalach mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2014 r. w lokalach mieszkalnych było zadłużonych ogółem 790 członków na łączną kwotę (bez uwzględnienia przedpłat) 790 904,08 zł.

w tym:

- do 1 m-ca zadłużonych było 418 członków na kwotę 137 627,95 zł.
- od 1 do 3 miesięcy zadłużonych było 249 członków na kwotę 280 169,73 zł.
- od 3 do 6 m-cy zadłużonych było 98 członków na kwotę 194 071,87 zł.
- powyżej 6 m-cy zadłużonych było 25 członków na kwotę 149 034,53 zł.

Z ewidencji księgowej Osiedla „Za Żelazną Bramą” zadłużenie za lokale mieszkalne powyżej 15 miesięcy stanowi 49 674,31 zł. Z informacji uzyskanej od starszego specjalisty p. [REDAKTOWANE] wynika, że dłużnicy zalegający z opłatami od lokali własnościowych nie żyją, a spadkobiercy nie ujawnili się. Do dłużników za opłaty czynszowe wysyłane są wezwania do zapłaty, a gdy monity nie skutkują – przekazywano sprawy do komórki prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego.

Zadłużenie czynszowe za lokal mieszkalny powyżej 36 miesięcy występujące w Administracji Osiedla Ptasia – Zimna w kwocie 19 902,62 zł. zostało zapłacone w dniu 15.06.2015 r.

Za lokale użytkowe w Administracji Osiedla „Za Żelazną Bramą” najpoważniejsze zaległości mają dwaj dłużnicy:

- 1) firma Kreacja – Moda Elżbieta Kwasiborska w Łomiankach, ul. Wiślana 31 za lokal użytkowy przy. Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie. Zadłużenie za okres od 11.04.2013 r. do 24.04.2015 r. wynosi 84 242,36 zł. plus odsetki 7 563,55 zł. co stanowi łącznie 91 805,91 zł. Lokal został przekazany Spółdzielni w dniu 27.02.2015 r. W dniu 13.04.2015 r. Spółdzielnia wysłała dłużnikowi

ck B

Jan Ochacz

szczegółowe rozliczenie wraz z wezwaniem do zapłaty, z terminem do 30 kwietnia 2015 r.

- 2) ██████████ „Szablowski Biuro Inwestycyjne” za lokal użytkowy przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie – zadłużenie wynosi **30 198,66 zł.** za okres od m-ca kwietnia 2011 r. do m-ca marca 2014 r. wraz z odsetkami. Wezwanie ostatecznie wysłano w dniu 20.04.2015 r. z terminem zapłaty do 30 kwietnia 2015 r.

6. Inwestycje krótkoterminowe.

Spółdzielnia w latach 2010-2013 i do 31.11.2014 r. nie prowadziła kasy. Jednakże w związku z blokadą kont bankowych i brakiem dostępu do środków pieniężnych, w dniu 01.12.2014 r. została uruchomiona kasa w administracji osiedla „Za Żelazną Bramą” Przychody kasowe do dnia 31 grudnia 2014 r. obejmowały wpłaty parkingowe i wpłaty czynszu za lokale użytkowe. Wpływy kasowe przeznaczone były na wypłaty dla pracowników oraz na zaliczki związane z bieżącymi naprawami na terenie osiedla.

Obowiązki kasjera powierzono starszemu specjalście d.s. ekonomicznych p. ██████████. Oświadczenie o odpowiedzialności materialnej znajduje się w aktach osobowych podpisane w 1998 r. Na dzień 31.12.2014 r. przeprowadzona została inwentaryzacja kasy. Stan kasy w kwocie 16 108,19 zł. zgodny był z raportem kasowym nr 1/2014 z dnia 31.12.2014 r. oraz ewidencją księgową. Dowody KP i KW nie są drukami ścisłego zrachowania. Instrukcji kasowej Lustratorowi nie okazano. Pomieszczenie kasy jest prawidłowo zabezpieczone.

Na podstawie bankowych wydruków komputerowych ustalono, że Spółdzielnia posiadała rachunki bankowe w niżej podanych bankach, wykazujące na dzień 31.12.2014 r. salda w następujących wysokościach:

1) Administracja Osiedla za Żelazną Bramą ul. Twarda 16a

- PKO BP Oddział 9 w Warszawie
„rachunek wyodrębnionych wpływów” 728 427,46 zł.
- Rachunek Biznes Partner 427 554,09 zł.
- BZ WBK – rachunek bieżący Syndyka (brak potwierdzenia) 1 221,97 zł.

2)

Osiedle Ptasia - Zimna – 3 Maja 12

- Bank Pocztowy SA w Bydgoszczy (środki zablokowane) 57 516,20 zł.
- Rachunek bieżący Banku Poczтового 467,39 zł.
- Meritum Bank ICB SA w Gdańsku (blokada środków) 92 322,87 zł.

3)

Osiedle Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego – 3 Maja 12

•	PKO BP SA Oddział 9 w Warszawie rachunek Biznes Partner	670 902,43 zł.
4)	Spółdzielnia – Zarząd	
•	Bank Zachodni WBK SA	31 994,76 zł.
•	PKO BP SA Oddział 9 w Warszawie rachunek Biznes Partner	7 861,39 zł.
•	PKO BP SA Oddział 9 w Warszawie(ZFŚS)	40 360,07 zł.
•	PKO SA II Oddział, bieżący rachunek bankowy (saldo nie potwierdzone przez Bank)	929,50 zł.
•	Rachunek bankowy Millenium	0,23 zł.
5)	Razem środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 065 558,36 zł.
6)	Środki pieniężne w kasie	16 108,19 zł.
7)	Środki pieniężne w drodze	40,13 zł.
8)	Odsetki pobrane przez Bank	- 1 010,49 zł.
9)	Ogółem środki pieniężne na 31.12.2014 r. zgodne z ewidencją księgową i wykazane w bilansie	2 080 696,19 zł.

1) W dniu 04.12.2014 r. Spółdzielnia zawarła umowę o prowadzenie rachunku bankowego bieżącego z Polskim Bankiem Spółdzielczym w Ciechanowie. Oddział w Warszawie, ul. Puławska 255.

Umowa zawarta była z Prezesem Zarządu Krystyną Rubik i członkiem Zarządu Mikołajem Charyło.

Z wyciągu z rachunku bankowego z dnia 09.12.2014 r. wynika, że saldo końcowe stanowi „zero”.

Obroty strony Wn z dnia 08.12.2014 r. stanowiły 2 505,43 zł. i dotyczyły wpłaty N1 Spółki z o.o. jako pozostałej części ceny do zapłaty zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. Nr A-7900/2014 dot. Stanisława Dąbka z Gdańska: Kwota ta została rozdysponowana na opłatę za otwarcie rachunku, opłaty za wyciąg bankowy, za prowadzenie rachunku i częściową opłatę za realizację warunków umowy w kwocie 2 431,93 zł.

2) W dniu 18 lutego 2013 r. zawarta została umowa powiernicza pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Krystyną Rubik i członkiem

Zarządu – Agnieszką Chorzela, a Mamiński i Wspólnicy Spółka Komandytowa w Warszawie przy ul. Cypryjskiej 2a, reprezentowaną przez Komplementariusza [REDAKTOWANE]. Zgodnie z zawartą umową Spółdzielnia zobowiązała się do powierzenia Powiernikowi czyli [REDAKTOWANE] środków pieniężnych w celu prowadzenia rozrachunków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W tym celu zawarto umowę rachunku powierniczego z Bankiem Polska Kasa Opieki SA o numerze: 28 1240 6263 1111 0010 4947 4478 do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych przez Spółdzielnię [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] celem dokonywania operacji i wypłat zgodnie z dyspozycją Spółdzielni wyrażonej w dowolnej formie. Zgodnie z § 2 umowy, Powiernik – czyli [REDAKTOWANE] nie ponosi wobec Powierzającego – czyli Spółdzielni jak i osób trzecich, żadnej odpowiedzialności za czynności, jakie podejmie w celu wykonania umowy.

Umowa stanowi **Załącznik nr 31 do protokołu.**

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w poszczególnych latach stanowiły następujące wielkości:

- 2010 r. 10 022 678,19 zł.
- 2011 r. 2 110 125,16 zł.
- 2012 r. 2 704 943,58 zł.
- 2013 r. 3 969 616,45 zł.
- 2014 r. 3 683 610,18 zł.

Saldo na dzień 31.12.2014 r. stanowi skumulowaną nadwyżkę kosztów nad przychodami z działalności dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w przyszłych okresach.

8. Fundusze własne.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne: fundusz udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Na dzień 31.12.2014 r. fundusze własne stanowią **216 581 862,30 zł.**

W sprawozdaniu „Zestawienie zmian w funduszach własnych – fundusze własne wykazano w kwocie 218 541 189,18 zł., różnica stanowi kwotę 1 959 326,88 zł. i dotyczy funduszy specjalnych, nieprawidłowo zaprezentowanych w „Zestawieniu zmian w funduszu własnym”

W latach 2010-2014 fundusze kształtowały się następująco: (w tys. zł.)

Fundusze własne	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
Fundusz podstawowy z tego:	302 060	291 521	282 785	257 313	228 052
– fundusz udziałowy	102	102	112	117	119
– fundusz zasobowy finansujący grunty	32 871	29 923	28 164	26 250	24 298
– fundusz wkładów zaliczkowych	93 084	75 283	72 198	52 737	33 444
– fundusz wkładów mieszkaniowych	883	762	679	1 313	1 903
– fundusz wkładów	189 177	190 287	181 074	173 167	158 140

budowlanych					
- fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	29 831	41 834	49 872	55 516	62 418
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	(43 888)	(46 670)	(49 314)	(51 785)	(52 270)
- fundusz zapasowy (wpisowe)	293	295	301	304	307
Zysk netto/strata netto	542	207	28	293	(11 777)
Razem	302 896	292 022	283 115	257 910	216 582

Zmiany funduszy w poszczególnych latach następowały przede wszystkim z powodu wyodrębniania własności lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych.

Jednocześnie fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych pomniejszone zostały o odpisy umorzeniowe dokonywane od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami. Fundusz udziałowy stanowi w funduszu podstawowym 0,05%, zwiększył się w porównaniu do lat 2010 i 2011 o 17 tys. zł., natomiast fundusz zapasowy – w spółdzielniach zasobowy – stanowi na dzień 31.12.2014 r. 307 tys. zł., w porównaniu do roku 2010 nastąpił wzrost o 14 tys. zł. Na znaczne zmniejszenie funduszy własnych w roku 2014 r., w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2013 r. w kwocie 41 328 tys. zł. wpłynęła ponadto strata z działalności Spółdzielni, która na dzień zakończenia lustracji stanowiła 11 777 tys. zł.

9. Zobowiązania długoterminowe kształtowały się następująco:

Rok	Kredyty	Pozostałe	Razem
2010 r.	4 580 173,34 zł.	840 921,71 zł.	5 421 065,05
2011 r.	4 012 883,84 zł.	769 461,86 zł.	4 781 345,70
2012 r.	3 462 187,95 zł.	647 665,69 zł.	4 109 853,64
2013 r.	4 871 359,25 zł.	1 246 442,72 zł.	6 117 801,97
2014 r.	5 050 400,93 zł.	925 554,99 zł.	5 975 955,92 zł.

Zarząd Spółdzielni w roku 1989 zawarł z bankiem PKO BP IV Oddział w Warszawie umowę o przyznanie kredytu na finansowanie domu wielorodzinnego przy ul. Tamka 6/8 oraz w dniu 7.10.1991 r. na finansowanie budynku mieszkalnego C przy ul. Ptasiej 6. Zadłużenie Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r. wynosi 5 050 400,93 zł. i jest zgodne z ewidencją księgową. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych w latach 2010-2014 stanowi **Załącznik nr 32 do protokołu**.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest:

- Hipoteka zwykła na nieruchomości Ptasia 6 w kwocie 2 500 000 zł. – KW nr 00406541/5
- Hipoteka zwykła na nieruchomości Tamka 6/8 w kwocie 300 000,00 zł. – KW nr 97655

Pozostałe zobowiązania długoterminowe w kwocie 925 554,99 zł. obejmują niepodjęte wkłady i udziały.

Kredyt wykazano w bilansie w poz. B.II.2a w całości jako zobowiązanie długoterminowe, bez przeniesienia do poz. Bilansu III. 2.a. część kredytu przypadającej do spłaty w ciągu 12 m-cy od dnia bilansowego, tj. w 2015 r.

10. Zobowiązania krótkoterminowe według zbiorczego zestawienia sald obejmują:

10.1. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług w poszczególnych administracjach:

– Osiedla Za Żelazną Bramą (do dnia 30.06.2015 r. zapłacono z kasy Osiedla 16 873,03 zł.)	1 038 312,67 zł.
– Osiedla Ptasia – Zimna	617 777,72 zł.
– Osiedla AOBjiW	1 964 970,18 zł.
– Ogólna Zarządu	1 228 777,03 zł.
<u>Razem zobowiązania z tyt. dostaw i usług</u>	<u>4 849 837,60 zł.</u>

Wynikają z zestawienia obrotów i sald poszczególnych osiedli.

10.2.

Zobowiązania z tyt. nakładów na inwestycje w Administracji Zarządu w kwocie:	13 485 233,71 zł.
w tym dotyczące firmy Nicola Sp. z o.o.	4 647 074,75 zł.
Wg ewidencji księgowej	13 484 664,14 zł.
<u>Różnica do wyjaśnienia</u>	<u>569,57 zł.</u>

10.3.

Nadwyżki CO i CW (konto 206)	90 126,48 zł.
------------------------------	---------------

10.4.

Pozostałe rozrachunki z konta 249	6 073 992,70 zł.
Rozrachunki wewnętrzne (konto 245)	16 645,26 zł.

(Saldo nie powinno występować na dzień bilansowy)

10.5.

Rozrachunki z tyt. zobowiązań razem (10.1+10.2+10.3+10.4)	24 515 835,75 zł.
Wykazano w bilansie w poz. B.III.2.d	23 962 610,69 zł.
<u>Różnica</u>	<u>553 225,06 zł.</u>

Saldo jest nierealne, gdyż nastąpiło podwójne księgowanie kwot 603 027,35 zł. i 2 003 203,12 zł. w ewidencji rozrachunków na kontach: 249/82; 249/83; 249/85 – dotyczące zajęć egzekucyjnych i błędne z kolei księgowanie kwoty 2 621 390,40 zł. jako sprawy sporne na koncie Wn 249/86.

Analizując zapisy na koncie 249-79 o tytule „wpłaty własne”, które wykazuje saldo Ma na dzień 31.12.2014 r. w kwocie 528 757,00 zł., ustalono że:

- Saldo dotyczy niespłaconej przez Spółdzielnię otrzymanej pożyczki w kwocie 400 000 zł. na podstawie umowy zawartej w dniu 06.12.2013 r. z [REDAKTED] w Warszawie z terminem spłaty do dnia 31.03.2014 r. Pożyczka miała być oprocentowana w wysokości odsetek ustawowych. W dniu 19.02.2014 r. spłacono 120 000 zł. (wyciąg bankowy z dnia 19.02.2014 r.) i pozostało do spłacenia 280 000 zł.. Następną operację zaksięgowano na tym koncie w kwocie 248 757,00 zł. – którą wpłaciła na konto bankowe PKO BP Spółdzielni pani [REDAKTED] (pracownik Spółdzielni). Treść zapisu – „Wpłata własna”. Nie wyjaśniono z jakiego tytułu pochodzi wpłata.
- W wyniku powyższych księgowania z konta 249/79 wynika zobowiązanie Spółdzielni wobec kancelarii Mamiński – Wspólnicy w kwocie 528 757,00 zł. a z tyt. usług prawnych za 2014 r. figuruje zobowiązanie Spółdzielni w kwocie 279 271,50 zł. (konto 201-042 - [REDAKTED])

Niezgodne są ponadto rozrachunki wewnętrzne, tzn. między Zarządem, a Administracją Osiedli.

W Administracji Osiedla Ptasia-Zimna różnica stanowi 12 752,27 zł., która dotyczy:

- 3 114,72 zł. fry 24/14 F. K. Ordak
- 9 637,66 zł. wypłaty wynagrodzeń za m-c XI/2014 r., brak wyciągu bankowego za XII/2014 r.

W Administracji Osiedla Za Żelazną Bramą – niezgodność zapisów między Zarządem a Administracją wynosiła 20 000,00 zł. Administracja Osiedla zgłaszała do księgowości Zarządu brak dowodu na wpłatę do kasy 20 000,00 zł. Wpłatę tę zaksięgowano na koncie 249-84 po stronie Ma:Rozrachunki z Zarządem” – bez dalszego wyjaśniania, czego dotyczy wpłata. Saldo jest nierozliczone. Konto 245 „Rozrachunki wewnątrzbranżowe” wykazuje na dzień bilansowy saldo Ma w wysokości 16 645,26 zł., a na dzień bilansowy nie powinno wykazywać salda. Natomiast inne konto 249-84 „Rozrachunki z Zarządem” wykazuje saldo Wn (czyli należność) w wysokości 127 050,34 zł.

Powyższe ustalenia wskazują na brak analizy sald „na dzień bilansowy” metodą porównania z dokumentami względnie uzyskaniem potwierdzenia ich przez kontrahentów.

11. Zobowiązania z tyt. podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń.

Wykazane w pasywach bilansu zobowiązania z powyższego tytułu stanowią kwotę 7 348 629,24 zł.

w tym m.in.:

– z tyt. podatku VAT	4 424 755,00 zł.
– z tyt. podatku od nieruchomości i dzierżawy terenu	1 411 316,68 zł.
– rozrachunki ZUS	1 132 563,38 zł.
– rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	181 457,95 zł.

12. Inne zobowiązania w kwocie 613 541,95 zł. obejmują rozrachunki z pracownikami, w tym zasądzone wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty w

postępowaniu upominawczym w kwocie 443 648,87 zł. z tytułu odpraw pracowniczych, ekwiwalentów za niewykorzystane urlopy, nagród jubileuszowych.

13. Fundusze specjalne w kwocie **1 959 326,88 zł.** obejmują:

1. Fundusz remontowy 1 634 965,53 zł.
W rozbiciu na Osiedla:
 - Adm. Os. Budown. Jedno i Wielorodz. 738 000,48 zł.
 - Adm. Os. Za Żelazną Bramą 668 831,16 zł.
 - Adm. Os. Ptasia – Zimna 279 169,41 zł.
 - Adm. Zarządu (51 035,52) zł.
 Wpływy i wydatki funduszu remontowego przedstawione zostały w pktcie VII.4.3. protokołu.
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 324 361,35 zł.
W Spółdzielni obowiązuje Regulamin w sprawie kierunków prowadzenia działalności socjalnej i zasad gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych zatwierdzony uchwałą Zarządu Nr Z/10/96 z dnia 27.11.1996 r. Zmiany do Regulaminu wprowadzono uchwałą Zarządu Nr Z/1/2000 z dnia 22.03.2000 r.
W 2015 r. fundusz świadczeń socjalnych zwiększono o dokonany odpis w ciężar kosztów wysokości **60 155,44 zł.** Wydatki w 2014 r. nie wystąpiły.
Stan rachunku bankowego funduszu socjalnego na dzień 31.12.2014 r. wynosi 40 360,07 zł.
Stan niespłaconych pożyczek (3 osoby) 5 556,99 zł.
Nieprzekazane środki pieniężne funduszu socjalnego na wyodrębniony rachunek bankowy w wysokości **278 444,29 zł.** zaangażowano w działalność podstawową.

14. Rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę **1 614 670,78 zł.**

Saldo na dzień 31.12.2014 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) osiągnięta w Administracji Ogólnej Zarządu za lata ubiegłe. W 2014 r. zwiększenie rozliczeń nastąpiło o 39 687,20 zł. w związku z przeksięgowaniem wyniku finansowego za 2013 r.

15. Przychody, koszty, wynik finansowy za lata 2010-2014 na podstawie Rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

TREŚĆ	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Przychody netto ze sprzedaży	18 888 313,14	20 891 999,17	21 987 478,79
Przychody netto ze sprzedaży produktów	15 945 867,98	21 113 062,64	18 023 693,74
Zmiana stanu produktów	1 642 445,16	(1 318 165,47)	2 251 018,05
Koszty wytworzenia na własne potrzeby	1 300 000,00	1 097 102,00	1 712 767,00
Koszty działalności operacyjnej	17 945 105,24	20 403 340,15	21 674 844,81
Wynik ze sprzedaży	943 207,90	488 659,02	312 633,98
Pozostałe przychody	637 383,05	78 731,82	82 058,97

operacyjne			
Pozostałe koszty operacyjne	911 299,25	216 746,46	168 731,97
Wynik z działalności operacyjnej	669 291,70	350 644,38	225 961,04
Przychody finansowe	144 604,02	111 886,36	60 294,88
Koszty finansowe	80 490,16	96 845,54	155 427,73
Wynik z działalności gospodarczej	733	365 685,2	130 828,19
Zysk brutto	733 405,56	365 685,2	130 828,19
Podatek dochodowy	(190 955,00)	(159 117,00)	(102 931,00)
Zysk netto	542 450,56	206 568,20	27 897,18

	2013 r.	2014 r. wstępne
Przychody netto ze sprzedaży	22 977 745,20	18 307 475,16
Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 702 650,74	18 307 475,16
Zmiana stanu produktów	2 275 094,46	-
Koszty wytworzenia na własne potrzeby	-	-
Koszty działalności operacyjnej	22 401 082,54	18 325 499,55
Wynik ze sprzedaży	576 662,66	(18 024,39)
Pozostałe przychody operacyjne	399 058,33	17 989 414,54
Pozostałe koszty operacyjne	467 770,10	29 107 876,49
Wynik z działalności operacyjnej	507 950,89	(11 136 486,34)
Przychody finansowe	268 905,16	119 161,52
Koszty finansowe	213 201,71	759 549,72
Wynik z działalności gospodarczej	563 654,34	(11 776 874,54)
Zysk brutto/strata	563 654,34	(11 776 874,54)
Podatek dochodowy	(270 341,00)	-
Zysk netto	293 313,34	(11 776 874,54)

15.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów w latach 2010-2013 prezentowany był w Rachunku zysków i strat jako „zmiana stanu produktów” (który był zapisem technicznym). Natomiast w 2014 r. nie zaprezentowano tej pozycji. Nie zamieszczono w „Informacji dodatkowej i objaśnieniach” przyczynę zmiany prezentacji tej pozycji. (art. 8.1. ustawy o rachunkowości).

Wyniki finansowe powstałe w latach 2010-2013 zostały zweryfikowane przez niezależnego biegłego rewidenta i stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków rozdysponowane, co przedstawiono w pkt. VIII.4. Protokołu.

Z analizy rachunku zysków i strat wynika, że przychody netto Spółdzielni w roku 2014 zmalały o kwotę 2 395 175,58 zł., czyli o 11,6%.

W Rachunku zysków i strat nieprawidłowo wykazano w poz. D.I. i E.I. pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne, które winny być zaprezentowane jako strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 10 902 881,18 w poz. E.I. Na Wynik finansowy Spółdzielni czyli stratę

wpłynęły przesięgowane w pozostałe koszty operacyjne nakłady inwestycyjne w kwocie **28 808 881,18 zł.**, które zostały zbyte wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10A za ogólną wartość netto **17 906 000,00 zł.**

15.2. Ujemny wynik na działalności podstawowej za 2014 r. w kwocie 18 024,39 zł. wynika z poniższego wyliczenia:

1) Nadwyżki przychodów nad kosztami wystąpiły w Administracjach:	
• Osiedla Bud. Jedn. i Wielorodz.	543 535,73 zł.
• Osiedla Ptasia Zimna	20 321,54 zł.
• Osiedla Za Żelazną Bramą	388 386,76 zł.
• Adm. Zarządu	1 045 351,65 zł.
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami	1 997 595,68 zł.
2) Koszty ogólne Spółdzielni (konto 550)	(2 015 620,07 zł.)
3) <u>Wynik ogólny z działalności podstawowej</u>	<u>(18 024,39 zł.)</u>
4) Wynik z pozostałej działalności operacyjnej	(11 118 461,95 zł.)
5) Wynik na działalności finansowej	(640 388,20 zł.)
6) Wynik – strata w wysokości	(11 776 874,54 zł.)

została zaprezentowana w Rachunku zysków i strat w poz. N.

Według ewidencji konta 860 „Wynik finansowy” strata wynosi **11 790 239,24 zł.**, różnica stanowi **13 364,70 zł.**

Lustratorowi nie przedstawiono rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2014, które powinno być również opisane w Dodatkowych Informacjach i objaśnieniach” do sprawozdania finansowego.

15.3. System ewidencji kosztów.

Ewidencja kosztów obejmuje koszty rodzajowe w zespole „4” przy zastosowaniu konta 490 – rozliczenie kosztów oraz na kontach zespołu „5” według miejsc powstawania.

- 501 – koszty eksploatacji własnych zasobów mieszkaniowych,
- 502 – co i cw własnych zasobów,
- 540 – działalność bytowa (dźwigi)
- 550 – koszty ogólne spółdzielni.

z uwzględnieniem rozliczenia kosztów na poszczególne budynki.

Obowiązujący ZPK nie uwzględnia odrębnego rozliczania lokali użytkowych, zajmowanych na warunkach własnościowego prawa i odrębnej własności.

3.1. Koszty działalności operacyjnej – w tys. zł.

L.p.	Treść	2010	Struktura	2011	Struktura	2012	Struktura	2013	Struktura	2014	Struktura
1.	Amortyzacja	12	0,1	11	0,1	4	-	4	-	2	-
2.	Zużycie mat. i energii	5576	31,2	5877	28,8	6623	30,6	6887	30,8	6309	34,4
3.	Usługi obce	4398	24,5	4783	23,4	4460	20,6	5158	23,0	4144	22,6

4.	Podatki i opłaty	2311	12,9	1966	9,6	2672	12,3	3175	14,2	1927	10,5
5.	Wynagrodzenia	3149	17,5	3809	18,7	3721	17,2	2796	12,5	2601	14,2
6.	Ubezpieczenia społeczne	536	2,9	586	2,8	644	2,9	555	2,4	554	3,1
7.	Pozostałe koszty	1963	10,9	3371	16,6	3551	16,3	3826	17,0	2788	15,2
8.	Ogółem	17945	100	20403	100	21675	100	22401	100	18325	100

W kosztach rodzajowych w pozycji „zużycie materiałów i energii, które w poszczególnych latach stanowią w strukturze od 31,2 do 34,4% ogółu kosztów to przede wszystkim koszty mediów dostarczonych do zasobów Spółdzielni. W pozycji „pozostałe koszty rodzajowe” stanowiły ok 45% odpisy na fundusz remontowy w latach 2010-2013, natomiast za rok 2014 odpisy na fundusz remontowy stanowią 63,9% pozostałych kosztów rodzajowych – co ustalono – według przedłożonej ewidencji na koncie 408-0.

3.2. W latach 2010-2014 koszty rodzajowe po rozliczeniu na koszty w ujęciu funkcjonalnym przedstawiają się następująco:

L.p	Treść	2010	Struktura	2011	Struktura	2012	Struktura	2013	Struktura	2014	Struktura
1.	Koszty eksploatacji, ciepła, dźwigów (konto: 501,502,540)	14 057,5	78,3	16 963,8	83,1	19 076,0	88	19 311,3	86,2	16 309,9	89
2.	Koszty ogólne Zarządu (konto 550)	3 887,5	21,7	3 439,5	16,9	2 598,8	12	3 089,7	13,8	2 015,6	11
3.	Ogółem koszty rodzajowe	17 945,0	100	20 403,3	100	21 674,8	100	22 401,0	100	18 325,5	100

Koszty ogólne spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd spółdzielni. Najważniejsze pozycje kosztów ogólnych w roku 2014 stanowiły:

- Wynagrodzenia z narzutami 1 016 932,22 zł.
- Koszty usług obcych 244 845,14 zł.
- Koszty obsługi prawnej 232 238,27 zł.

Koszty ogólne ewidencjonowane są na zbiorczym koncie 550 i rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności raz w roku.

W obowiązujących w Spółdzielni „zasadach rachunkowości” nie unormowano sprawy związanej z rozliczaniem kosztów ogólnych Spółdzielni.

16. Sprawozdanie finansowe za 2014 r. nie było zweryfikowane przez niezależnego biegłego rewidenta, a wykazana suma bilansowa i wynik finansowy jest w dalszym ciągu „wstępny”. Księgi rachunkowe nie zostały na dzień kończący rok obrotowy zamknięte, gdyż w księgach dokonywane są ciągłe zapisy księgowe, co uniemożliwia otwarcie ksiąg na dzień 01.01.2015 r. i zamknięcie ich na dzień poprzedzający dzień ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, tj. na 19.04.2015 r. Sporządzanych było kilka wersji sprawozdań finansowych.

Jako lustrator „wstępne” sprawozdanie finansowe otrzymałam w dniu 22 lipca 2015 r. i następne w dniu 20 sierpnia 2015 r.

Nieprawidłowości wynikające z zapisów na kontach rozrachunkowych” przedstawione w pktcie. 6.2. i 11 protokołu wskazują, że wynik finansowy może być nierzetelny.

Salda należności i zobowiązań nie są weryfikowane z posiadaną dokumentacją (art. 26 ustawy o rachunkowości).

Pismem z dnia 10.06.2015 r. Zarząd Spółdzielni wezwał p. [REDACTED] p.o. głównej księgowej do wyjaśnienia wskazanych w piśmie zagadnień finansowych w związku z rozbieżnościami występującymi pomiędzy przekazanymi Zarządowi wersjami sprawozdania finansowego za 2014 r. Kopię pisma przekazano do wiadomości Syndykowi masy upadłości ŚSM panu Wiesławowi Ostrowskiemu oraz Lustratorowi.

W piśmie Zarząd prosił m.in. o następujące informacje:

- na jakim etapie znajdują się prace nad sporządzeniem ostatecznej wersji sprawozdania finansowego za rok 2014,
- wskazanie przewidywanego terminu sporządzenia ostatecznej wersji sprawozdania finansowego,
- jakie podjęto czynności w celu przyspieszenia zakończenia prac nad ostateczną wersją sprawozdania finansowego,
- czy problemy związane ze sporządzeniem sprawozdania finansowego zgłoszono Syndykowi masy upadłości.

Zarząd jednocześnie informował, że dział finansowo-księgowy nie zgłaszał problemów w potwierdzaniu sald.

W dniu 17 czerwca 2015 r. Zarząd Spółdzielni przesłał kopię powyższego pisma do wiadomości p. Marcina Krawczyka, Sędziego - Komisarza SSR Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy X Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i naprawczych w Warszawie. Równocześnie Zarząd w piśmie zaznaczył, że w związku z postanowieniem Sądu z dnia 20.04.2015 r. o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni, Zarząd nie ma możliwości wyegzekwowania od działu finansowo-księgowego sporządzenia dokumentów finansowych jak również sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2014 i za okres od 01.01.2015 r. do 19.04.2015 r. oraz nie ma wpływu na zatrudnienie osób w dziale finansowo-księgowym. Z wyjaśnienia ustnego uzyskanego od Prezesa Zarządu pani Małgorzaty Boszko wynika, że do pisma z dnia 10.06.2015 r. – p. [REDACTED] nie ustosunkowała się. Lustratorowi również nie udzielono wyjaśnień, za wyjątkiem przedstawienia rozliczenia rachunku powierniczego prowadzonego przez Kancelarię Prawną Mamiński – Wspólnicy, co opisano w pktcie. VIII 5.2.6. Protokołu. Następne pisma Zarząd skierował do p. [REDACTED] :

- w dniu 19 czerwca 2015 r. z prośbą o sprawdzenie czy zaksięgowano wymienione w piśmie faktury z lat 2008-2014 odnalezione w biurze Zarządu Spółdzielni,

- w dniu 20 sierpnia 2015 r. o sprawdzenie czy ujęte zostały w ewidencji księgowej i zapłacone 3 faktury z 2010 roku wystawione przez firmę ALU PROF. Rafał Chorzeła.

Kopie pism również przekazano do wiadomości Syndyka ŚSM p. Wiesława Ostrowskiego oraz zespołu lustratorów.

Pani [REDAKTOWANE] nie ustosunkowała się do pism Zarządu.

W dniu 16 września 2015 r. Zarząd odmówił podpisania sprawozdania finansowego za rok 2014, składając pisemne oświadczenie z uzasadnieniem zgodnie z art 52.2 ustawy o rachunkowości, które stanowi Załącznik Nr 33 do protokołu.

17. Sprawy wynikające ze skargi członków wniesionych do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

1) Sprawa dot. utworzenia spółek prawa handlowego.

Uchwałą Nr 13/2014 z dnia 21 maja 2014 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni upoważniła Zarząd ŚSM w Warszawie do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 6/10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA4M/00405521/2, na której to nieruchomości realizowana była inwestycja budowlana w postaci budynku mieszkalnego wielozakładowego z usługami i garażem podziemnym.

W ramach uprawnienia wskazanego wyżej, Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do utworzenia spółki celowej prawa handlowego. Równocześnie Rada Nadzorcza zastrzegła, że Umowa lub Statut Spółki celowej musi przewidywać objęcie przez Spółdzielnię udziałów w utworzonej spółce celowej, w zamian za wniesienie przez Spółdzielnię aportu w postaci nieruchomości określonej wyżej.

Następną Uchwałą Nr 14/2014 z dnia 21 maja 2014 r. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci nieruchomości położonej w Warszawie, tj. działki 5/6 wydzielonej mocą prawomocnego wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 22.04.2013 r. w sprawie II C 143/07 z nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 5 w obrębie 5-03-06 (księga wieczysta o numerze KW WA4M (00235241/2) a dla której to działki złożono wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych praw Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powyższe uprawnienie Rada Nadzorcza nadała Zarządowi celem utworzenia spółki celowej prawa handlowego.

Z kolei, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 15/2014 z dnia 28 maja 2014 r. „w dążeniu do pozyskania środków finansowych na realizację celu określonego w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, wyraziła zgodę na dokonanie sprzedaży wszelkich udziałów w spółkach kapitałowych, w których udziałowcem jest Spółdzielnia. Wymienione wyżej Uchwały Rady Nadzorczej stanowią **Załącznik nr 34 a-c do protokołu.**

car B

Jan Ochotz

2) Na podstawie otrzymanych z Zarządu Spółdzielni foto-dokumentów, ustalono następujący stan faktyczny:

Akt Założycielski Spółki pod nazwą ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, spisany został w formie Aktu Notarialnego w dniu 05.06.2014 r. pod numerem 1468/2014 przez notariusza [REDAKTOWANE], prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie, ul. Ogrodowa [REDAKTOWANE].

Kapitał zakładowy Spółki ustalono w wysokości 5000,00 zł. i dzielił się na 100 niepodzielnych udziałów o nominalnej wartości 50 zł. każdy. Udziały zostały objęte w 100% przez Spółdzielnię i miały być pokryte wkładem pieniężnym.

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd. Pierwszy Zarząd Spółki powołano w osobach: Krystyna Rubik – Prezes Zarządu i Mikołaj Charyło – członek Zarządu.

Zmiana Aktu Założycielskiego Spółki pod nazwą ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. nastąpiła na podstawie aktu notarialnego z dnia 18.06.2014 r. Repertorium A 1674/2014 spisanego przez notariusza [REDAKTOWANE] prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie.

Spółka zawiązana aktem notarialnym pod numerem Rep. A 1468/2014 z dnia 05.06.2014 r. nie została jeszcze zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Zmiana Aktu Założycielskiego dotyczyła nowej treści kapitału zakładowego i udziałów. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ŚSM – Administracja 1 Sp. z o.o. z dnia 18.06.2014 r. podwyższony został kapitał zakładowy do wysokości 1 000 000,00 zł. i dzielił się na 20 000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości 50 zł. każdy.

Spółdzielnia objęła 20 000 udziałów po 50 zł. każdy, o łącznej wartości 1 000 000,00 zł, przy czym 100 udziałów po 50 zł. każdy, pokryty miał być wkładem pieniężnym, a 19 500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 995 000,00 zł. pokryty miał być aportem (wkładem niepieniężnym) w postaci użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 57/4 z obrębu przy ulicy Grzybowskiej 6/10 w Warszawie i obszaru 667m² – księga wieczysta KW nr WA4/M/00405521/2).

W tym samym dniu tj. 18.06.2014 r. aktem notarialnym Repertorium A/1681/2014 spisana została przez notariusza wskazanego wyżej „umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego” działki opisanej wyżej na rzecz Spółki pod firmą ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie. Wartość przedmiotu umowy określono w akcie notarialnym na kwotę 17 884 846,00 zł.

Postanowieniem z dnia 14.07.2014 r. Sądu rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka została wpisana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000513593.

3) Pismami z dnia 14 lipca 2014 r. członkowie Spółdzielni zawiadomili Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie i Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy o poświadczenie



nieprawdy w złożonym oświadczeniu do aktu notarialnego Rep. A. nr 1681/2014 z dnia 18.06.2014 r. przez Członków Zarządu Spółdzielni.

Członkowie Zarządu Spółdzielni oświadczyli przed notariuszem, że dla dokonania czynności objętej aktem notarialnym, czyli zmiany użytkownika wieczystego użytkownika nieruchomości – nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółdzielni, co jest niezgodne z art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawa spółdzielczego (t.j. Dz.U. z dnia 4.12.2013 r. poz. 1443).

Uchwałą nr 5/2014 w tym zakresie podjęto Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dopiero w dniach 10-25 września 2014 r.

- 4) W dniu 10 września 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ŚSM – Administracja 1 Sp. z o.o. w Warszawie podjęło uchwałę w sprawie zbycia praw do nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie, czyli oznaczonej działki numerem 57/4, obręb ewidencyjny 50303, KW WA4M/00405521/2 wraz z nakładami w postaci rozpoczętej inwestycji budowlanej na rzecz N1 Spółki z o.o. za kwotę nie wyższą niż 17 885 000 zł. powiększoną o podatek VAT w wysokości 23%. Uchwałę podpisała Krystyna Rubik – przewodnicząca Zebrania i protokolant Mikołaj Charyło.
- 5) Aktem notarialnym Repertorium A/6704/2014 z dnia 07.10.2014 r. spisany przez notariusza [REDAKTOR] w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Warszawie, rozwiązano umowę przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 18.06.2014 r. Repertorium A/1681/2014, gdyż czynność prawna dokonana aktem notarialnym A/1681/2014 jest nieważna z mocy prawa – z powodu braku Uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na jej dokonanie. Spółka ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie wycofała wniosek o wpis w dziale II prawa użytkowania wieczystego na jej rzecz, co wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy w X Wydziale Ksiąg Wieczystych z dnia 30.10.2014 r. Ostatecznie sprzedaży prawa wieczystego użytkowania wraz z nakładami inwestycyjnymi dokonał Zarząd Spółdzielni – aktem notarialnym Rep. A/6714/2014 z dnia 07.10.2014 r.
- 6) Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 10.02.2015 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym – rejestrze przedsiębiorców, wpisano zmiany osób wchodzących w skład organu ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. w Warszawie.
Wykreślono:
 - Rubik Krystynę – Prezesa Zarządu,
 - Charyło Mikołaja - Członka Zarządu
 Wpisano:
 - Boszko Małgorzatę – Prezesa Zarządu
 - Pyrkowskiego Mariana – Prokurenta samoistnego
- 7) Akt założycielski Spółki pod nazwą ŚSM – Administracja 2 Spółka z o.o. spisany został w akcie notarialnym nr Repertorium A/1473/2014 r. w dniu 05.06.2014 r. przez notariusza [REDAKTOR] prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ul. Ogrodowej [REDAKTOR]

ck B

kw OckiaZ

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5000,00 zł. o wartości nominalnej 50,00 zł. każdy. Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa objęła 100% udziałów w Spółce.

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd powołany w składzie: Krystyna Rubik – Prezes; Mikołaj Charyło – Członek Zarządu.

Zarząd Spółki złożył oświadczenie, że wkłady na pokrycie kapitału zakładowego Spółki ŚSM Administracja 1 Spółka z o.o. i ŚSM Administracja 2 Spółka z o.o. zostały przez Wspólnika – czyli Spółdzielnię – w całości wniesione.

W ewidencji księgowej Spółdzielni – żadne udziały nie figurują.

Innych dokumentów – oprócz wyżej opisanych – Lustratorowi nie okazano.

IX. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała nie w pełni uregulowany stan prawny gruntów, o czym szerzej w punkcie VI niniejszego protokołu. Powyższe uniemożliwia określenie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Nie mniej w latach 2010 – 2014 objętych niniejszą lustracją Spółdzielnia, realizując przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sukcesywnie, o ile było to możliwe, zawierała, na pisemne żądanie członków, umowy notarialne przeniesienia własności lokali. I tak ustanowiono prawo odrębnej własności do:

	2010	2011	2012	2013	2014
lokali mieszkalnych	60	49	42	26	32
lokali użytkowych	8	4	4	17	12
domów jednorodzinnych	2	13	2	17	17
miejsc postojowych	1	5	5	0	2
Razem	71	71	53	60	63

Ogółem w okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia zawarła ogółem 307 aktów notarialnych dotyczący umowy przeniesienia własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, co stwierdzono na podstawie prowadzonego w Spółdzielni rejestru lokali stanowiących odrębną własność.

Niezależnie od powyższego Zarząd Spółdzielni, w ramach realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od momentu wejścia jej w życie, występował do Urzędu m.st. Warszawy – Wydziału Obrotu Nieruchomościami na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r., Nr 175, poz. 1459 ze zm.) z wnioskami w tej sprawie.

ch B

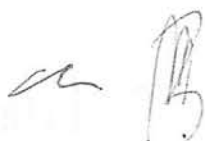
hwa Ochwat

Ostatnio w dniu 08 lipca 2011 Spółdzielnia wniosła o ustalenie należnej opłaty za przekształcenie oraz o ustalenie bonifikaty od tak określonej opłaty zgodnie z zasadami przyjętymi przez Radę m.st. Warszawy. Powyższe dotyczyło:

1. działki ewidencyjnej nr 1/1 z obrębu 0228, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA2M/00169672/4 (ul. Jaśminowa 2),
2. działki ewidencyjnej nr 32/7 z obrębu 0227, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA2M/00486076/4 (ul. Inspektowa 25, 27, 29, 31, 35; ul. Płyćwiańska 4, 6, 8 – domy jednorodzinne),
3. działki ewidencyjnej nr 33 z obrębu 0227, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA2M/00279451/3 (ul. Inspektowa 31 – dom jednorodzinny),
4. działki ewidencyjnej nr 2/1, 41/3, 42, 41/1 z obrębu 0228, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA2M/00169672/4 (ul. Leszczyń 8, 8A – domy jednorodzinne),
5. działki ewidencyjnej nr 44/1 z obrębu 50609, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA4M/00126526/7 (ul. Fabryczna 16/22 – dom wielorodzinny),
6. działki ewidencyjnej nr 68/2 z obrębu 50406, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA4M/00098182/7 (ul. Radna 12 – dom wielorodzinny),
7. działki ewidencyjnej nr 57/1 z obrębu 50303, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę wieczystą KW nr WA4M/00345072/0 oraz KW nr WA4M/00425674/5 (ul. Grzybowska 12/14 – dom wielorodzinny).

W odpowiedzi na powyższe wnioski Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy pismem znak: UD-IV-WNI-C-KMA-6826-156-1-11 z dnia 31 sierpnia 2011 roku poinformował o:

- braku możliwości prawnych udzielenia spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wierzytelności z tytułu opłaty za to przekształcenie (zgodnie z art. 4 ust. ustawy o przekształceniu),
- możliwości żądania przez wierzyciela wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikającą z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej (art. 110 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a także określił warunki jakie należy spełnić w przypadku woli kontynuowania, w tym:
 1. uiścić opłatę skarbową w wysokości 10 zł za dokonanie czynności urzędowej, jaką jest wydanie decyzji rozstrzygającej sprawę przekształcenia, która jest wydawana osobno dla każdej nieruchomości w rozumieniu wieczysto księgowym,
 2. dostarczyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego,




3. przedłożyć uchwały właściwego według Statutu organu Spółdzielni ws. Wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowych nieruchomości.

Lustrując nie przedłożono dokumentów związanych z kontynuacją lub nie sprawy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wyżej przedstawionych działek ewidencyjnych.

Ponadto Zarząd, podobnie jak w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości występował do Biura Gospodarki Nieruchomościami z wnioskami o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działek stanowiących własność m.st. Warszawy. W okresie objętym niniejszą lustracją Zarząd Spółdzielni składał wnioski:

- znak: NR/2596/11 z dnia 06 lipca 2011 r..o nabycie w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste części nieruchomości stanowiącej własność m. st. Warszawy, oznaczonej jako działka ew. nr 32/1, o pow. 66 m² z obrębu 1-02-27, zabudowanej fragmentem budynku położonego przy ul. Inspektowej 31 w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości. Pismem znak: GK-WO-II-AHR 6841 – 11-8-11 z dnia 19 maja 2015 Naczelnik Wydziału Obrotu Nieruchomości poinformował Spółdzielnię, iż Prezydent Warszawy Zarządzeniem nr 315/2015 z dnia 18 marca 2015 r. „przeznaczył w/w działkę do oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności przeniesień”. Ponieważ w okresie 6 tygodni od wywieszenia wykazu nie zostały złożone wnioski przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – kolejnym etapem zmierzającym do rozpatrzenia wniosku Spółdzielni będzie sporządzenie protokołu z rokowań, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.,
- o nabycie w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste części nieruchomości stanowiącej własność m. st. Warszawy, oznaczonej jako działka ew. nr 2/2 z obrębu 146505_8.0228 celem przyłączenia do nieruchomości przyległych położonych wzdłuż ul. Inspektowej w Warszawie będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Pismem znak: GK-D-IV-1-JKO-722-60-39-09 z dnia 06 listopada 2012 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Mokotów poinformowało, że w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami w dalszym ciągu toczy się postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu objętego wnioskiem na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli na podstawie przepisów art. 7 Dekretu z dnia 28 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279). Do czasu zakończenia tego postępowania wnioski Spółdzielni nie może być rozpatrzoney.

- Znak: NR/1866/10 z dnia 18 maja 2010 r. w sprawie ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego działek gruntu w Osiedli „Pod Skocznią” tj. działki ew. nr 33 z obrębem 146505_0227 o pow. 0,0152 ha objętej Księgą Wieczystą KW nr 279451 położonej przy ul. Inspektowej, dla której okres użytkowania wieczystego ustanowiony został do dnia 05 grudnia 2089 r. oraz działki 32/5 (obecnie 32/7) z obrębem 146505_0227 o pow. 0,6975 ha stanowiącej część nieruchomości objętej Księgą wieczystą KW nr 169672 położonej j w rejonie ulic: Pływieńskiej, Inspektowej, Cisowej, dla której okres użytkowania wieczystego ustanowiony został do dnia 11 lipca 2095 r. Lustrującej nie przedłożono dokumentu stwierdzającego zakończenie sprawy ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego działek gruntu w Osiedli „Pod Skocznią”.

C. Wiadomości końcowe.

Protokół lustracji zawiera 171 stron ponumerowanych kolejno i parafowanych przez lustratorów i Zarząd Spółdzielni. Integralną część protokołu stanowi 35 załączników wraz z tabelami.

Protokół lustracji został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu, trzeci egzemplarz przekazano do Krajowej Rady Spółdzielczej.

Protokół uzgodniono w dniu 5 listopada 2015 r. i podpisano w dniu 13 listopada 2015 r.

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

ZARZĄD

PRESES ZARZĄDU

Marcin Frontczak

Antoni Marcjin Frontczak

Członek Zarządu

miejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
1. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

LUSTRATORZY

.....
Barbara Ochocka

.....
Maria Kosińska

.....
inż. Zdzisław Janusz Sienkiewicz
(Upr. KRS Nr 483/95)

Zdzisław Sienkiewicz

tablica nr 1
do prot. uchwały za
lata 2010-2014

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym	2106	2060	2042	2020	1907
	- współmałżonkowie	149	146	146	124	124
	- członkowie oczekujący	355	355	354	354	271
	- osoby prawne	8	7	8	9	9
2.	Liczba członków przyjętych	5	8	17	13	13
3.	Liczba członków których członkostwo ustało w wyniku	67	54	35	35	43
	- wypowiedzenia	5	11	16	12	17
	- wykluczenia	-	-	1	-	-
	- skreślenia	62	43	18	23	26
4.	Liczba osób posiad. pr. do lok. a niebędących członkami	Brak danych	Brak danych	Brak danych	614	566
5.	Liczba zawartych umów o ustal. prawa do lok w tym					
	- z nowego bud. odrębna własność	13	34	10	9	3
	- z odzysku lokatorskie prawo	5	3	1	4	1
6.	Liczba złoż. wniosk. o ustan. odręb. własn. lokalu	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	342
7.	Liczba zreal. wniosk. o ustan. odręb. własn. lokalu	71	71	53	60	63

B

Antoni Marcjan Grontczak
Członek Zarządu

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aljei -30 Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 3250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

h... Ochwat

tabela nr 1A
do prot. Walnego
za lata 2010-2014

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
BUDOWNICTWO WIELORODZINNE NA DZIEŃ 31.12.2014R.**

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdz.lokat. prawo do lokalu	Spółdz.własn prawo do lokalu	Odrębna własn. lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu praw.
Al. Jana Pawła II 20	423	8	415	-	-	-
Grzybowska 5	301	2	167	131	-	1
Grzybowska 9	302	4	297	-	-	1
Grzybowska 6/10	422	7	295	118	1	1
Ptasia 2	60	-	23	37	-	-
Ptasia 4	38	-	15	23	-	-
Ptasia 6	52	-	46	6	-	-
Zimna 2	42	-	30	12	-	-
Grzybowska 12/14	73	-	47	26	-	-
Grzybowska 3	74	-	-	69	-	5
Radna 12	26	-	26	-	-	-
Tamka 6/8	15	-	9	6	-	-
Fabryczna 16/22	55	-	42	13	-	-
Jaśminowa 2	15	-	15	-	-	-
Leszczyny 4	17	-	17	-	-	-
Leszczyny 10	23	-	23	-	-	-

Antoni Marciniak

Członek Zarządu

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

5.11.2015

tabele 15
do prot. lustracji
za lata 2010-2014

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE NA DZIEŃ 31.12.2014R.**

Adres nieruchomości ulica	Ilość domów jednorodzinnych	Spółdz. lokat. prawo do domu jednorodz.	Spółdz. Włas. prawo do domu jednorodz	Odręb. włas.	Umowa najmu	Bez tyt. praw.
Baczyńskiego 8 A - K	10	-	10	-	-	-
Pod Skocznią	3	-	3	-	-	-
Cisowa	5	-	5	-	-	-
Inspektowa	11	-	11	-	-	-
Bzowa	5	-	5	-	-	-
Bukowa	7	-	7	-	-	-
Bukszpanowa	3	-	3	-	-	-
Płyćwiańska	6	-	6	-	-	-
Topazowa	5	-	4	-	-	1
Szafirowa	1	-	1	-	-	-
Leszczyzny	4	-	2	-	-	2

Antoni Marciniak

członek Zarządu

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

5.11.2015

tablica nr 10
do prot. ustrajp
za lata 2010-2014

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI
UŻYTKOWANYCH NA DZIŃ 31.12.2014R.**

Adres nieruchomości	Ilość lokali	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
Radna 12	3	3			-
Tamka 6/8	2	1	1		-
Fabryczna 16/22	4	2	2		-
Grzybowska 12/14	14	5	9		-
Grzybowska 5	9	3	5	1	-
Jana Pawła II 20	4	2	1	1	-
Grzybowska 6/10	7	5	2		-
Grzybowska 9	5	3		2	-
Ptasia 4	3	2	1		-
Ptasia 4a	3	-	3		-
Ptasia 2	11	4	7		-
Ptasia 6	8	7	1		-
Zimna 2	2	1	1		-
Grzybowska 3	18		16		2
Pawilon Al. 3 maja 12		1			
Pawilon Twarda 16a					

B

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

Antoni Marciniak

członek Zarządu

5.11.2015

fu Ochwaz

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszaniowców
w oparciu o: *Wawrzyniec*
ul. Aleje 3-go Maja 12, 09-501 Wąszechowa
NIP 5350019099, REGON 060057519
KRS 0000046755

Załącznik do tabeli nr 4

Zakres prac wykonywanych na podstawie umowy zlecenia za lata 2010, 2011, 2013, 2014, brak dokumentacji (umów zleceń) za 2012r., administracji ogólnej, AOBJ i W, Ptasia Zimna.

- zastępstwo urlopowe gospodarza domu
- sprzątanie parkingu
- remont pokoi po awarii
- obowiązki kierownika budowy
- przeniesienie linii telefonicznych
- obowiązki inspektora nadzoru
- obsługa walnego zgromadzenia
- mycie okien
- roczna kontrola stanu tech . budynków
- dokumentacja i obsługa interesantów – odrębna własność
- obowiązki BHP
- obsługa informatyczna
- zastępstwo konserwatora
- obowiązki administratora

SPECJALISTA ds. FIAC

Krzysztof Kaczmarek

Bee ?

Janusz

Ochwat

Łeś. N. 1 do prot. Ustrój

STAN GRUNTÓW NA DZIEŃ 31.12. 2014						
Adres budynku	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki m2	Działka na udział m2	KW	
WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU						
Pl. Mirowski/Ptasia - garaż podziemny	5-03-03	36/9/8/7	3584	3584	WA4M/00137888/2	
Zimna 2, Ptasia 2, Ptasia 4, Ptasia 4A	5-03-03	51/1	8399	3510,27	WA4M/00098764/1	
Zimna 2 - garaż	5-03-03	51/1	8399	332,6	WA4M/00414246/6	
Ptasia 6	5-03-03	51/2	1450	1290,23	WA4M/00406541/5	
GRZYBOWSKA 6/10	5-03-03	57/3	3495	2542,22	WA4M/00033769/3	
GRZYBOWSKA 9	5-03-03	5/7	3731	3731	WA4M/00235241/2	
AL. JANA PAWŁA II 20	5-03-03	5/6	11867	11867	WA4M/00441910/0	
TWARDA 16A	5-03-03	5/8	1183	1183	WA4M/00235241/2	
GRZYBOWSKA 5	5-03-03	13/1	3670	1988,88	WA4M/00148095/6	
AL. 3 MAJA 12	5-04-08	137/1	3046	3046	WA4M/00047604/0	
GRZYBOWSKA 12/14	5-03-03	57/1	2731	1095,59	WA4M/00345072/0	
GRZYBOWSKA 12/14 - garaż	5-03-03	57/1	2731	486,65	WA4M/00425674/5	
GRZYBOWSKA 3	5-03-06	13/2	3576	169,92	WA4M/00345356/5	
GRZYBOWSKA 3 - GARAŻ	5-03-03	13/2	3575	294,23	WA4M/00418827/1	
TAMKA 6/8	5-01-06	61/1	825	641,99	WA4M/00097655/7	
FABRYCZNA 16/22	5-06-09	44/1	2499	1600,21	WA4M/00126526/7	
RADNA 12	5-04-06	68/2	590	590	WA4M/00098182/7	
BUKOWA 8A, BZOWA 5,7,9,9A, INSPEKTOWA 11,13,15	02-28	1/10	2804	2804	WA2M/00169672/4	
BUKSZPANOWA 4	02-28	41/9	918	918	WA2M/00169672/4	
BUKSZPANOWA 10	02-28	41/15	451	451	WA2M/00169672/4	
BUKSZPANOWA 8	02-28	41/16	442	442	WA2M/00169672/4	
POD SKOCZNIĄ 5	02-28	41/25	446	446	WA2M/00169672/4	
BUKOWA 5A, 7, 7A, 9, CISOWA 6, 6A, 8, 8A, INSPEKTOWA 17, 19, 21	02-28	41/30	4250	4250	WA2M/00169672/4	
BUKOWA 1, 3, JAŚMINOWA 2	02-28	41/31	3567	3567	WA2M/00169672/4	
POD SKOCZNIĄ 17, 19	02-28	41/32	891	891	WA2M/00169672/4	
LESZCZYNY 8, 8A, BZOWA 1	02-28	41/33	2213	2213	WA2M/00169672/4	
INSPEKTOWA 27, 31, 33, 35, 29, PŁYĆWIAŃSKA 2, 4, 6, 8, CISOWA 3	02-27	32/16	5792	5792	WA2M/00486076/4	
PŁYĆWIAŃSKA 18A	02-27	14/1	377	377	WA2M/00486076/4	
PŁYĆWIAŃSKA 18	02-27	14/2	372	372	WA2M/00486076/4	
INSPEKTOWA	02-27	33	152	152	WA2M/00486076/4	
Łomianki - Baczyńskiego	0006-6	211/5	2607	2607	WA1M/00054626/2	
SUMA			90633	63235,79		
GRUNTY WŁASNE						
UL. LESZCZYNY 2 - budynek bliźniaczy jednorodzinny, ul. Leszczyzny 2A - budynek bliźniaczy jednorodzinny, ul. Leszczyzny 4 - budynek wielorodzinny 17 lokali, ul. Leszczyzny 6 - budynek bliźniaczy jednorodzinny, ul. Leszczyzny 6A - budynek bliźniaczy jednorodzinny, ul. Leszczyzny 10 - budynek wielorodzinny - 24 lokale, ul. Leszczyzny 8 - budynek jednorodzinny bliźniaczy, ul. Leszczyzny 8A - budynek bliźniaczy jednorodzinny	02-28	20/45	9393	ŚSM 9207/9393; MAMIŃSKI 186/9393	WA2M/00326726/7	
GRUNTY DZIERŻAWIONE						
Osieble Pod Skocznią umowa na dzierżawę pasa gruntu przyległego do działek dla polepszenia zagospodarowania terenu	02-27 02-28	32/2; (część 1/2); 1/3; (część 1/5); 3/1; 3/2; 3/3; 3/5; 3/6; 3/7; (część 3/8); (część 3/9)	471	471	WA2M/00088762/0 CZ, KW Nr 296789, 296788, 296786, 296780, WA2M/00296784/1, 296783, 296782, 296781, 296779, 296778, 296777, 296776	
ul. Leszczy	02-28	25/1	623	623	Kw 259 cz	
ul. Płyćwiańska - wjazd do garaży przy ul. Płyćwiańskiej 2	102-27	(część 40/7)	58	58	WA2M/00168668/6/cz	
Grunt niezabudowany przy ul. Inspektowej 1 - droga dojazdowa do posesji ul. Leszczyzny 4A	02-28	(część 18/1)	40	40	WA2M/00201313/7/cz	
Grunt zabudowany niezbędny do obsługi budynku	02-27	32/1	66	66	Kw nr 88762	
SUMA			1258	1258		

Gwogon Kaczmarek

główny

Bok

Jan

Adwokat

Załącznik Nr. 3 do protokołu lustracji

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2014 r.

Adres budynku	Mieszkania		Spółdzielcze prawo do lokalu		Odrębna własność lokalu		Umowa najmu lokalu			
	ilość	powierzchnia w m2	Własnościowe		Lokatorskie		ilość	powierzchnia w m2	ilość	powierzchnia w m2
			ilość	powierzchnia w m2	ilość	powierzchnia w m2				
RADNA 12	27	1 710,85	27	1 710,85	brak	brak	brak	brak	brak	brak
TAMKA 6/8	15	1 091,70	8	639,30	brak	brak	7	452,40	brak	brak
FABRYCZNA 16/22	52	5 445,28	42	4 532,88	brak	brak	10	912,40	brak	brak
GRZYBOWSKA 3	74	5 951,31	5	424,20	brak	brak	69	5 527,11	brak	brak
GRZYBOWSKA 12/14	74	7 282,16	51	5 556,56	brak	brak	23	1 725,60	brak	brak
ZIMNA 2	42	4 304,28	30	2 990,38	brak	brak	12	1 313,90	brak	brak
PTASIA 2	60	4 564,59	24	1 776,67	brak	brak	36	2 787,92	brak	brak
PTASIA 4	39	3 589,03	16	1 352,23	brak	brak	23	2 236,80	brak	brak
PTASIA 6	51	3 138,81	45	2 762,27	brak	brak	6	376,54	brak	brak
JASMINOWA 2	15	2 007,55	15	2 007,55	brak	brak			brak	brak
LESZCZYNY 4	17	2 008,58	17	2 008,58	brak	brak			brak	brak
LESZCZYNY 10	24	3 373,20	24	3 373,20	brak	brak			brak	brak
domki os. "Pod Skoczną"	70	9 389,84	31	4 366,90	brak	brak	39	5 022,94	brak	brak
segmenty os. "Zielona Dolina"	10	2 716,10	9	2 467,30	brak	brak	1	248,80	brak	brak
segmenty os. "Łomianki"	10	1 041,00	10	1 041,00	brak	brak			brak	brak
domki os. "Piaseczno-Iwiczna"	11	1 138,07	6	508,90	brak	brak	5	629,17	brak	brak
domki os. "Leszczyzny"	7	2 487,29	4	1 271,39	brak	brak	3	1 215,90	brak	brak
os. Jazgarzewska	2	327,96	0	0,00	brak	brak	2	327,96	brak	brak
al. Wojska Polskiego 2A	1	145,00	0	0,00	brak	brak	1	145,00	brak	brak
Grzybowska 6/10	422	13 887,11	295	9 631,00	9	300,8	118	3 955,31	brak	brak
Grzybowska 5	305	15 058,50	169	8 291,35	2	96	134	6 671,15	brak	brak
Grzybowska 9	303	15 099,47	298	14 850,27	5	249,2			brak	brak
Jana Pawła II 20	424	14 306,02	416	14 046,49	8	259,53			brak	brak
Suma	2055	120 063,70	1542	85 609,27	24	905,53	489	33 548,90		

Podpisy Zarządu:

Sporządził:

Ochwat

from

Bo

Spkwa

del. IV, 2 do prot. wystaw

Wpłaty zaliczkowego wkładu budowlanego na budynek przy ul. Grzybowskiej 6/10 A

Data	Wpłata	Netto	Vat	Netto	Vat	Netto	Vat	zwrot
LIMA TECH	1 232 542,34	1 152 565,34	79 977,00	-	-	-	-	1 232 542,34
BMG INVEST	1 637 692,50	1 516 381,94	121 310,56	-	-	-	-	1 637 692,50
	3 133 038,45	1 930 000,00	147 919,19	857 820,50	197 298,76	857 820,50	197 298,76	3 133 038,45
	894 432,96	828 178,67	66 254,29	-	-	-	-	894 432,96
	3 267 911,98	-	-	2 690 601,42	577 310,56	2 690 601,42	577 310,56	3 267 911,98
	1 029 148,00	961 820,56	67 327,44	-	-	-	-	1 029 148,00
	1 520 236,07	-	-	1 320 000,00	200 236,07	1 320 000,00	200 236,07	1 520 236,07
	350 000,00	327 102,80	22 897,20	-	-	-	-	350 000,00
	1 930 000,00	1 787 037,04	142 962,96	-	-	-	-	1 930 000,00
	2 003 203,12	1 863 666,59	139 536,53	-	-	-	-	2 003 203,12
	812 798,00	759 624,30	53 173,70	-	-	-	-	812 798,00
	665 000,00	553 739,20	40 560,80	57 479,68	13 220,32	57 479,68	13 220,32	613 817,72
	18 476 003,42	11 680 116,44	881 919,67	4 925 901,60	988 065,71	4 925 901,60	988 065,71	15 608 820,02

SPECJALISTA
d/s
RNN-TERGOWYCH



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Zac. N, 4 do prot. kastrof

Warszawa, 5 maja 2015 r.

[REDACTED]
p.o. gł. Księgowej
ŚSM w upadłości likwidacyjnej
00-391 Warszawa ul. 3-go Maja 12

INFORMACJA

Z zapisów w księgach rachunkowych ŚSM wynika, że z tytułu zbycia na rzecz N1 Sp. z o.o. prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. Grzybowskiej 6/10 A w Warszawie, (Akt notarialny Rep. A nr 7900/2014 z dnia 27.11.2014r.) na konto bankowe ŚSM nie wpłynęła kwota 22 024 380,00 zł brutto.

Z tytułu zbycia pozostałych nieruchomości tzn. :

1. Lokal użytkowy o pow. 276,3m² położony przy Al. Jana Pawła II 20 zbyty na rzecz Spółki Bud Grup Sp. z o.o. (Akt notarialny Rep. A nr 3418/2014 z 10.12.2014 r.)
2. Lokal użytkowy o powierzchni 329,59 m² wraz z magazynem o pow. 349,21 m², położony przy ul. Grzybowskiej 5 zbyty na rzecz Spółki Bud Grup Sp. z o.o. (Akt notarialny Rep. A nr 3427/2014 z dnia 10.12.2014 r.)
3. Działka oraz dom położone przy ul. Topazowej w Piasecznie przeniesiony na rzecz [REDACTED] i [REDACTED] (Akt notarialny Rep. nr 7996/2014 z dnia 1.12.2014r.)

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie otrzymała od nabywców żadnych wpłat.

[REDACTED]
[REDACTED]
p.o. głównej księgowej ŚSM

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

2012.05.03

ODPIS



MARES
Margeryta Suchorzebrska
B. Podczaszyńskiego 11/15 m 23a
01-866 Warszawa
REGON:016287578, NIP:118-015-61-11
Tel. 22 428 28 28

Warszawa, dnia 19.12.2012

Zlecenie pośrednictwa sprzedaży / wynajmu

Pan (Pani) Krzysztof Rubik - PWS SSM
Imiona rodziców Agnieszka Chochol - Wł. Chochol, nr. d.o./ ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA PRZESZKANIOWA
PESEL ..., tel. kontaktowy ... Al. 3 Maja 12
W przypadku działania z pełnomocnictwem : dane mocodawcy : 00-391 Warszawa
tel. centr. 22 625-14-61

Niniejszym zlecam pośrednictwo przy sprzedaży/wynajmie obiektu niechwilnie przystąpię
W Złotok 5 SM

za prowizję w wysokości 2,5% wartości nieruchomości lub mieszkania ,powiększoną o 23% podatku VAT, którą zobowiązuję się zapłacić Zleceniobiorcy w dniu zawarcia umowy przedwstępnej potwierdzonej wpłatą zadatku, w przypadku braku umowy przedwstępnej, w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lub prawa oraz w wysokości jednomiesięcznego czynszu w przypadku wynajmu, powiększoną o 23% podatku VAT, płatną w dniu zawarcia umowy najmu.

Oświadczenie stron:

- 1/Zleceniodawca oświadcza, że obiekt jest : jego własnością, objęty współwłasnością małżeńską, współwłasnością, oraz oświadcza, że działa w imieniu wszystkich współwłaścicieli, z pełnomocnictwa właścicieli, współmałżonka.
- 2/Zleceniodawca oświadcza, że przedmiot umowy nie jest obciążony żadnym prawem osób trzecich, a gdyby takie prawo się okazało, usunie je własnym staraniem i na własny koszt.
- 3/Zleceniodawca zobowiązuje się dostarczyć wymagane przy sprzedaży/wynajmie dokumenty i zaświadczenia.
- 4/Zleceniodawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji umowy, zachowując prawo wglądu do swoich danych i wnoszenia ewentualnych zmian.
- 5/Zleceniodawca oświadcza, że wartości majątkowe będące przedmiotem transakcji sprzedaży/wynajmu pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł w rozumieniu Ustawy z dnia 16.11.2000 roku (Dz.U. z 2000 r. Nr 116, poz. 1216 oraz z 2001 r. Nr 63, poz. 641).
- 6/Umowę regulują przepisy art.. 734-751 kodeksu cywilnego.
- 7/Zleceniodawca wyraża zgodę na prowadzenie obu stron transakcji przez tego samego pośrednika.
- 8/Zleceniobiorca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa. Za wykonanie umowy zawodowo odpowiedzialny jest licencjonowany pośrednik Margeryta Suchorzebrska, nr licencji 458.

Zleceniobiorca

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa
tel. centr. 22 625-14-61

Zleceniodawca



[Handwritten signature]

PREZES ZARZĄDU
[Handwritten signature]
Krzysztof Rubik

[Handwritten signature]

2014. 5

Dot. Nr. 1. do prot. ust. 1

ODPIS

FAKTURA VAT NR

12 / 2014

MARES
 Margeryta Suchorzewska
 B. Podczaszyńskiego 11/15 m 23a
 01-866 Warszawa
 REGON: 016287578, NIP: 118-015-61-11
 tel. 0-22 4282828
 (pieczęć sprzedawcy)

Miejscowość, data: Warszawa, 02.12.14

ORYGINAL / KOPIA

Data sprzedaży / zaliczki

Nr ewid.

MARES
 Margeryta Suchorzewska
 B. Podczaszyńskiego 11/15 m 23a
 01-866 Warszawa
 REGON: 016287578, NIP: 118-015-61-11
 tel. 0-22 4282828

Nr rach. bank: 51 1020 1026 0000 1002 0108 9614

Nabywca: Sztetnicka Sp. z o.o. ul. Młoczyńska 17, 01-650 Warszawa
 Adres: Al. 3 Maja 12
 00-391 Warszawa
 NIP: 525 004 2099

Sposób i termin zapłaty

Transport

Wzrost

Lp.	Nazwa towaru lub usługi	Symbol PKWU/PKOB	Jm.	Ilość	Cena jednostkowa bez podatku		Wartość towaru/usług bez podatku		Podatek		Wartość towaru/usług wraz z podatkiem	
					zł	gr	zł	gr	%	kwota	zł	gr
	ŚRODMIEJSKA SP. z o.o. ul. Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa w zaskazaniu na dostawę przy sprzedaży następującej: dnia 02 GRU. 2014 4879 550 609 50											
	Do zapłaty:									x		
	Słownie z:									23	126 648 20	677 249 70
	Wzrost:									23	126 648 20	677 249 70
										3		
										0		

PREZES PARZADU
 K. Rubik
 Krystyna Rubik
 (imie, np. imię i nazwisko oraz podpis osoby upoważnionej do oryzania faktury)



Handwritten signature: Zjaw...

Handwritten signature: Paweł...

Za. nr. 6.

ODPIS

W uzupełnieniu przyjęcia faktur VAT numer 5/14 z dnia 17.06.2014r. opiewającą na kwotę 36.600 zł /brutto / i numer 12/2014 z dnia 02.12.2014r. w kwocie 677.249,70 zł / brutto / tj. łączną kwotę 714.199,70 zł / brutto / oświadczam, że potwierdzam wykonanie usług pośrednictwa bez zastrzeżeń i z tego tytułu bezwarunkowo uznaję należne pośrednikowi wynagrodzenie.

Warszawa, dnia 02 grudnia 2014 roku

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa
tel. centr. 22 625-14-61

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Krzysztof Kubik

[Signature]
Krzysztof Kubik

[Signature]

[Signature]

[Signature] *[Signature]*

Zet Nr. 5 do prot. urzęd.

Zet. w. 10

ODPIS

M A R E S
Margaryta Suchorzębska
Podczaszyńskiego 11/15 m 23a
01-866 Warszawa
REGON: 016287578, NIP: 118-015-61-11
tel. 0-22 4282828

Warszawa, dnia 10.12.2014 r.

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Warszawa, Al. 3 Maja 12

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Działając w imieniu własnym, niniejszym wzywam Państwa do zapłaty na moją rzecz kwoty 714.199,70 zł (słownie: siedemset czternaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych, siedemdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17.06.2014 roku do dnia zapłaty. Wyjaśniam, że na żadaną przeze mnie kwotę 714.199,70 zł składają się należności z tytułu wykonanych na Państwa rzecz usług, polegających na doradztwie dot. rynku nieruchomości, udziału w negocjacjach w sprawie sprzedaży nieruchomości pozostających w zasobach ŚSM oraz kompleksowej obsługi w zakresie pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 6/10, wyszczególnionych następnie w fakturach VAT numer 5/14 z dnia 17.06.2014 r. opiewającą na kwotę 36.900 zł oraz numer 12/2014 z dnia 02.12.2014 roku w kwocie 677.249,70 zł.

Całą kwotę w wysokości 714.199,70 zł (słownie: siedemset czternaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt groszy) należy uiścić na rachunek bankowy prowadzony w banku PKO BP Bank Polski o numerze: 51 1020 1026 0000 1002 0108 9614 w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania.

Niezrozumiałym dla mnie jest Państwa zachowanie, polegające na składaniu jedynie werbalnych obietnic zapłaty chyba, że miały one prowadzić wprost do wstrzymania się przeze mnie z wystąpieniem na drogę postępowania sądowego. W szczególności, że należności objęte rzeczonymi wyżej fakturami nie są przez Państwa kwestionowane, a wręcz przeciwnie wielokrotnie uznawane.

Brak dobrowolnej zapłaty należności spowoduje niezwłoczne skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, co może pociągnąć za sobą wzrost dochodzonej należności o dalsze koszty procesu, których na obecnym etapie mogą Państwo uniknąć, stosując się do niniejszego wezwania.

Państwa zachowanie z pewnością nie może być poczytane za korzystające z ochrony, niemniej jednak w dalszym ciągu żywię nadzieję na dobrowolne dokonanie zaległych płatności.

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa
tel. cent. 22 625-14-61

M A R E S
Margaryta Suchorzębska
B. Podczaszyńskiego 11/15 m 23a
01-866 Warszawa
REGON: 016287578, NIP: 118-015-61-11
tel. 0-22 4282828

Spisana
otrzymałam:

12.12.2014
PREZES ZARZĄDU
12.12.14



Adm.

1. nr. 7.

Warszawa, dnia 12 grudnia 2014 roku

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie
Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa
tel. centr. 22 625-14-61

Gresco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie
ul. Karowa 31A, 00-324 Warszawa

**UPOWAŻNIENIE DO ZAPŁATY
(PRZEKAZ)**

Działając w imieniu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie przy Al. 3 Maja 12 (00-391 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000016725, posługującej się NIP: 5250012099 oraz REGON: 000657510 (dalej: „Spółdzielnia”) niniejszym potwierdzamy, iż Spółdzielnia zobowiązana jest do zapłaty na rzecz Margerytty Suchorzebrskiej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą MARES Margerytta Suchorzebrska, ul. Podczaszyńskiego 11/15 m 23a, 01-866 Warszawa (dalej: „Wierzyciel”) kwotę w łącznej wysokości 714.149,70 zł brutto, na którą to sumę składa się kwota (i) 36.900,00 zł brutto tytułem doradztwa dotyczącego obsługi nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni, objętą fakturą VAT numer 5/14 z dnia 17 czerwca 2014 r. oraz (ii) kwota 677.249,70 zł brutto tytułem kompleksowej obsługi w zakresie pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości, objętą fakturą VAT numer 12/2014 z dnia 2 grudnia 2014 r.

Spółdzielnia niniejszym przekazuje na rzecz Wierzyciela (w trybie art. 921(4) kodeksu cywilnego) przysługującą warunkowo wierzytelność Spółdzielni w stosunku do Gresco sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Karowej 31A (KRS numer 0000384909) wynikającą z umowy, jaka zostanie zawarta przez Spółdzielnię z Gresco sp. z o.o. w wykonaniu zawartej w dniu 14 lipca 2014 r., warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży części nieruchomości, położonej w Warszawie, pomiędzy ulicami Grzybowską, Jana Pawła II oraz Twardą, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem KW WA4M/00441910/0, której to nieruchomości Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym i upoważnia Gresco sp. z o.o. do zapłaty części przysługującej warunkowej ceny sprzedaży opisanej nieruchomości bezpośrednio na rzecz Wierzyciela, tj. w części do kwoty 714.149,70 zł (dalej: „Przekaz”), na rachunek bankowy wskazany przez Wierzyciela.

PRZEDSIĘBIORCY
M. Elżbieta Rubik
Krystyna Elżbieta Rubik
Prezes Zarządu

Mikołaj Charyło
Członek Zarządu
Mikołaj Charyło
Członek Zarządu

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Warszawa, 30.06.2009 r.

Dział Inwestycji
ŚSMZarząd
Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

Wniosek

Dział Inwestycji wnosi o zatwierdzenie ostatecznego kosztu budowy 1 m² lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, lokali biurowych w budynku przy ul. GRZYBOWSKIEJ 12/14 w Warszawie w następującej wysokości:

1. Wskaźnik kosztu 1 m ² lokali mieszkalnych	-	<u>5.179,36 zł./m²</u>
2. Wskaźnik kosztu 1 m ² lokali mieszkalnych, dla których wstępny koszt budowy 1 m ² ustalony został w wysokości ≥ 5.500,00 zł. - sprzedaż w 2004, 2005 r.	-	<u>5.697,30 zł./m²</u>
3. Wskaźnik kosztu 1 m ² lokali usługowych	-	<u>5.700,93 zł./m²</u>
4. Wskaźnik kosztu 1 m ² powierzchni ogólnodostępnej dla lokali usługowych	-	<u>3.420,56 zł./m²</u>
5. Wskaźnik kosztu 1 m ² lokali biurowych	-	<u>5.817,33 zł./m²</u>
6. Wskaźnik kosztu 1 m ² powierzchni ogólnodostępnej dla lokali biurowych	-	<u>3.490,39 zł./m²</u>

Razem koszt budowy inwestycji:

1. Ostateczny koszt budowy lokali mieszkalnych	-	40.571.983,37 zł.
2. Ostateczny koszt budowy lokali usługowych	-	7.056.549,96 zł.
3. Ostateczny koszt budowy lokali biurowych	-	6.251.421,79 zł.
4. Waloryzacja GUS lokale mieszkalne	-	689.936,42 zł.
5. Waloryzacja GUS lokale usługowe	-	159.327,06 zł.
6. Koszt miejsc postojowych	-	6.200.500,00 zł.
7. Koszt robót dodatkowych	-	346.837,26 zł.

Razem - 61.276.555,86 zł.

w tym: wartość pracy
na wkład

- 295.314,56 zł.

Poniesione koszty
inwestycji st. 31.12.2007 r.
oraz przewidywane do poniesienia

- 60.981.241,30 zł.

Ska

Bca

Dział Inwestycji

Ponadto:

Dla następujących lokali mieszkalnych przyznany został rabat:

- lokal nr 42 – 1%
- lokal nr 43 – 1 %
- lokal nr 48 – 1%
- lokal nr 49 – 10.000,00 zł.
- lokal nr 58 – 16.000,00 zł. z tytułu wcześniejszej wpłaty.

- lokal nr 37B zasiedlony jako biurowy – 5.600,00 zł. /m²

Wszystkie lokale mieszkalne, usługowe i biurowe obciążone zostały % do powierzchni rozliczeniowej kosztami obsługi kredytu bankowego.

Do wpłaty przez członków inwestycji Grzybowska 12/14 z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy pozostaje kwota 4.128.439,64 zł. (brutto)

w tym:

- lokale mieszkalne - 2.610.633,07 zł (brutto)
- lokale usługowe i biurowe - 1.517.806,67 zł. (brutto).

Warszawa, dnia 30.06.2009 r.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkanio-
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725
Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkanio-
wa
Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

Zet N. 12 do pom. w. stracji

Warszawa, 03.03.2014 r.

TI/ 1096 /2014

Pan

Ul. Grzybowska 12/14 m
00 - 132 Warszawa

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkanio-
wa przedstawia rozliczenie finansowe
wynikające z ustalenia ostatecznego kosztu budowy lokalu mieszkalnego nr w budynku
wielorodzinnym przy ul. Grzybowskiej 12/14 w Warszawie.

1. Ostateczny koszt budowy lokalu (5.179,36 zł. (netto) x 83,24 m ² pow.calkowita) ¹	-	431.129,93	zł.
2. Koszt budowy stanowiska postojowego	-	42.000,00	zł.
3. Koszt budowy schowka	-	0,00	zł.
4. Koszty waloryzacji GUS	-	6.900,06	zł.
5. Koszt robót zaniechanych	-	0,00	zł.
6. Koszt robót dodatkowych (ponad standard)	-	0,00	zł.
7. Wymagany wkład budowlany z tytułu ostatecznego kosztu budowy lokalu (netto)	-	<u>480.029,99</u>	zł.
8. Wniesione środki własne	-	448.836,06	zł. (netto)
	+ VAT	0,00	zł.
9. Stan wkładu budowlanego - do wpłaty (7 - 8)	-	31.193,93	zł. (netto)
10. Podatek VAT 8%	-	2.495,51	zł.
11. Razem do wpłaty (9 + 10)	-	<u>33.689,44</u>	zł. (brutto)

Wpłatę dotyczącą niedoboru wkładu budowlanego w kwocie 33.689,44 zł. wynikającą z ostatecznego kosztu budowy lokalu nr prosimy wnieść na konto
w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Do wiadomości:

1. Dział Finansowo-księgowy
2. Dział NCO
3. TI a/a.

¹ Lokal mieszkalny - 79,60 m², loggia - 9,10 m² - 40% (3,64 m²)

SPÓŁDYK
Krzysztof Guleb

kan

Jan Bar

Jan Ochoc

Zaś. Nr. 12 do prot. kinstwo

Warszawa 26.08.2014

Ul. Grzybowska 12/14 m

00-132 Warszawa

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa

Wysłano dnia 01 WRZ. 2014

L. dz. 5598

Pnony o zmianę

TJ

Do Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Warszawa, Al. 3 Maja 12.

W nawiązaniu do otrzymanego pisma z dnia 14.07.2014, nr 4801/1. oświadczam, że nie przyjmuję powyższego rozliczenia i zwracam się z prośbą o korektę ostatecznego rozliczenia kosztów budowy mojego lokalu mieszkalnego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 12/14 m. Ponadto informuję, że upłynął 10 letni okres rozliczenia. W związku z tym proszę o polubowne załatwienie mojej sprawy.

Z poważaniem

Stanisław L.

Stanisław

Jan B

Jan Odroz

Lec. 15 do p. 4. 15.11.11



Plne



21.11.

Przyjęto pismo Państwa
S. L. ... dot.
nieprawnego rozliczenia
korków budowy (pneumatyczny
do TY) przez o korektę
rozliczenia. Uprzednio
umoty 10.000 + VAT wzięty
i nie będzie Państwa
nowej sprawy do Sgdi
R. Alina

Jan ...

Oct

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

Warszawa, 22.10.2014 r.

TV/ 6354/2014

Pan

Ul. Grzybowska 12/14 m
00 - 132 Warszawa

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa przedstawia rozliczenie finansowe wynikające z ustalenia ostatecznego kosztu budowy lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku wielorodzinnym przy ul. Grzybowskiej 12/14 w Warszawie.

1. Ostateczny koszt budowy lokalu (83,24 m ² pow.całkowita) ¹	-	409.936,00	zł.
2. Koszt budowy stanowiska postojowego	-	42.000,00	zł.
3. Koszt budowy schowka	-	0,00	zł.
4. Koszty waloryzacji GUS	-	6.900,06	zł.
5. Koszt robót zaniechanych	-	0,00	zł.
6. Koszt robót dodatkowych (ponad standard)	-	0,00	zł.
7. Wymagany wkład budowlany z tytułu ostatecznego kosztu budowy lokalu (netto)	-	<u>458.836,06</u>	zł.
8. Wniesione środki własne	-	448.836,06	zł. (netto)
	+ VAT	0,00	zł.
9. Stan wkładu budowlanego - do wpłaty (7 - 8)	-	10.000,00	zł. (netto)
10. Podatek VAT 8%	-	800,00	zł.
11. Razem do wpłaty (9 + 10)	-	<u>10.800,00</u>	zł. (brutto)

Wpłatę dotyczącą niedoboru wkładu budowlanego w kwocie 10.800,00 zł. wynikającą z ostatecznego kosztu budowy lokalu nr [redacted] prosimy wnieść na konto59.1500.1126.1211.2010.3487.0000..... w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Do wiadomości:

1. Dział Finansowo-księgowy
2. Dział NCO
3. TI a/a.

Mikołaj Charyło

PREZES Zarządu

[Signature]
Członek Zarządu

[Signature]
Krystyna Ry

¹ Lokal mieszkalny - 79,60 m², loggia - 9,10 m² - 40% (3,64 m²)

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]
Odbiór

Warszawa, dn. 14.05.2015r.

PROTOKÓŁ

z kontroli stanu techniczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą" ul. Twarda 16A.

Kontrolę przeprowadził: Zdzisław Janusz Sienkiewicz – Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej w dn. 14.05.2015r.

przy współudziale przedstawiciela Zarządu Spółdzielni:

Mariana Pyrkowskiego - Członka Zarządu

oraz przedstawicieli samorządu mieszkańców i pracowników Administracji:

Członka Rady Nadzorczej – Danuty Radeckiej

Kierownika Administracji - [REDACTED]

Kierownika ds. technicznych - [REDACTED]

Administradora Osiedla - [REDACTED]

Administracja posiada w zarządzaniu następujące budynki:

Adres	Rok odbioru	Liczba mieszkań
Grzybowska 9	1972	303
Jana Pawła II 20	1792	424
Grzybowska 5	1970	303
Grzybowska 6/10	1968	422
Pawilon biurowy Twarda 16A	1973	-

Współwłaścicielami Pawilonu biurowego Twarda 16A są cztery n/w Spółdzielnie:

- Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żelazna Brama”
- Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama”
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oś Saska”

Razem 4 budynki mieszkalne zawierające 1452 mieszkania, co stanowi 71,85 % zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Kontrolą objęte zostały następujące budynki:

1. Grzybowska 9
2. Al. Jana II 20

USTALENIA KONTROLI**A. Stan techniczny poszczególnych n/w elementów budynków i terenów osiedlowych****I. budynek Grzybowska 9**

1. **Elewacje budynku** – na ścianie północnej przy oknie nad reklamą restauracji i pod zwisającym kablem na XIII piętrze oraz na ścianie wschodniej ogniska korozji biologicznej. Przemyć pod ciśnieniem i zaimpregnować, kabel zdemontować. Na elewacjach brak oznak zniszczeń, pęknięć, ubytków tynku.
2. **Obróbki blacharskie** – bez oznak korozji, kompletne, trwale przytwierdzone do podłoża.

B

J

Odbiór

3. **Stolarka zewnętrzna:**

a) **drzwi wejściowe**

- do budynku aluminiowe z elektrozamkiem, przeszklone, bez uszkodzeń,
- do piwnic drewniane pełne, z klamką, zamykane na klucz,

b) **okna:**

- na klatkach schodowych i korytarzach ścian szczytowych aluminiowe
- na holu parteru stalowe, bez oznak korozji, zabezpieczone farbą antykorozyjną,
- okienka piwniczne z PCV, zabezpieczone, kraty na studzienkach przyokiennych
- w lokalach mieszkalnych w 95% z PCV stan dobry, w lok.107 i 113 wybite szyby, stanowią zagrożenie dla przechodniów, brak konserwacji drewnianej stolarki, widoczne ślady dewastacji, wystosować pismo do właścicieli lokali o wymianę szyb.

4. **komory zsypanowe:**

- komora po stronie A - ściany i sufit po remoncie, posadzka wymaga remontu
- komora po stronie B - ubytki tynków, posadzki, brudne ściany, wymaga kapitalnego remontu. W pomieszczeniu zamontowane są dwa wentylatory należące do restauracji El GRECO co jest nie zgodne z projektem adaptacji restauracji,

5. **Klatki schodowe**

a) **tyniki** - na klatkach i korytarzach od I do XVI piętra do remontu po zakończeniu wymiany instalacji elektrycznej, na ścianach klatek akty wandalizmu, zniszczone luksfery ściany klatki schodowej, na parterze tynki i powłoki malarskie bez oznak pęknięć, przebarwień, czyste,

b) **schody i posadzki** – bez widocznych pęknięć żelbetowych biegów schodowych, balustrady kompletne, trwale zamontowane do podstawy, okładzina posadzki na holu parteru z płytek ceramicznych, bez widocznych zniszczeń, okładzina na schodach i posadzki na korytarzach I - do XVI piętra z lastryka, do czyszczenia mechanicznego po zakończeniu prac remontowych

c) **instalacja elektryczna** – nie zakończona wymiana instalacji, prowizoryczne podłączenia oświetlenia na korytarzach, zwisające kable na ścianach, stanowią zagrożenie, nowe tablice rozdzielcze naścienne dla lokali, gniazdka i wyłączniki kompletne,

d) **drzwi wewnętrzne do korytarzy na piętrach** – metalowe przeszklone, dwudzielne, zamykane na stałe przez mieszkańców lokali co jest nie zgodne z przepisami RMI i przepisami p.poż.

e) **hydranty** – w skrzynkach naściennych na korytarzach kl. schodowych, gaśnice z aktualnym badaniem i instrukcje p.poż. w pomieszczeniach technicznych i kiosku portierni

6. **Piwnica**

a) **tyniki, posadzki** - zniszczone tynki ścian wejścia do piwnicy, ubytki w kilku stopniach schodowych, do remontu po zakończonej wymianie inst. elektrycznej. Żelbetowe ściany piwnicy bez widocznych pęknięć i odprysków betonu, ściany i sufity nie białkowane, posadzka betonowa bez zapadnięć i wyrzuseń,

b) **instalacja elektryczna** – nie dokończona wymiana instalacji, prowizoryczne podłączenia oświetlenia, brak opraw osłon oświetleniowych, luźno zwisające okablowania przy ścianach korytarza piwnicy,

c) **hydrofornie** - w budynku znajdują się dwa pomieszczenia w których usytuowane są przyłącza wodociągowe z wodomierzami MPWiK i zestawy

hydroforowe do podnoszenia ciśnienia wody, obsługujące niezależnie stronę A i stronę B budynku. Pomieszczenia czyste, na ścianach i posadzce brak widocznych pęknięć, ściany i sufity do pomalowania, drzwi drewniane, pełne z zamknięciem. W hydroforni po stronie B wydzielone nie pełną ścianą pomieszczenie w którym znajduje się separator tłuszczów restauracji El GRECO. Widoczne ślady po zalewaniu wypływającymi ściekami z separatora. Adaptacja pomieszczenia jak i opróżnianie separatora wykonane nie zgodnie z projektem stwarza zagrożenie bakteriologiczne.

d) węzeł cieplny – ściany i posadzka nie pomalowane farbą łatwo zmywalną nienasiąkliwą, brak widocznych pęknięć na ścianach, posadzka popękana z ubytkami, drzwi pełne stalowe, z zamknięciem. Częściowy brak izolacji termicznej na przewodach c.o. c.w. i ccw, wymienniki JAD 3/18 i rozdzielacze c.w. skorodowane, powodują wycieki, skorodowana automatyka, kołnierze i łączniki przy pompie cyrkulacyjnej. Węzeł wymaga remontu,

7. **Dach**

a) dostęp na dach – wejście po schodach, drzwi pełne zamykane na klucz,

b) pokrycie dachu – papą bez widocznych zniszczeń, miejscowe wybrzuszenia papy, przy korycie brak spadku powoduje zastoiny wody opadowej - do naprawy, obróbki blacharskie ścian szczytowych kompletne, trwale przytwierdzone do podłoża,

c) kominy – kominy bez zabezpieczenia przed gnieźdzeniem się ptaków, odpryski betonu czap kominowych wymagają remontu,

d) instalacja odgromowa – zniszczone elementy do odnowienia, skorodowane do zabezpieczenia przed dalszą degradacją,

8. **Dźwigi** – 4 windy, kabiny bez widocznych uszkodzeń,

9. **Tereny przy blokowe**

a) dojścia - chodnik od strony wschodniej budynku z kostki betonowej bez zapadnięć i wybrzuszeń, chodnik przed budynkiem od strony zachodniej pokryty masą bitumiczną spękany, częściowo zapadnięty wymaga remontu

b) dojazdy – nawierzchnia pokryta masą bitumiczną, spękana, częściowo zapadnięta, z miejscowymi ubytkami wymaga remontu,

II. budynek Jana Pawła II 20

1. **Elewacje budynku** – brak oznak zniszczeń, pęknięć, ubytków tynku.

2. **Obróbki blacharskie** – bez oznak korozji, kompletne, trwale przytwierdzone do podłoża.

3. **Stolarka zewnętrzna:**

a) drzwi wejściowe

- do budynku aluminiowe przeszklone, bez uszkodzeń, bez elektrozamka. Na holu parteru zamontowane kraty zabezpieczające wejście na korytarze strony A i B budynku, drzwi z zamkiem elektronicznym,

- do piwnic drewniane pełne, z klamką, zamykane na klucz,

b) okna:

- na klatkach schodowych i korytarzach ścian szczytowych aluminiowe

- na holu parteru stalowe, bez oznak korozji, zabezpieczone farbą antykorozyjną,

- okienka piwniczne z PCV, zabezpieczone, kraty na studzienkach przyokiennych
- w lokalach mieszkalnych w 95% z PCV stan dobry, brak konserwacji drewnianej stolarki,

4. komory zsympowe:

- komora po stronie A - ściany obłożone płytkami ceramicznymi, posadzka z lastryko, częściowo zniszczone elementy (żaluzje) aluminiowe osłony drzwi wejściowych
- komora po stronie B - ściany obłożone płytkami ceramicznymi, posadzka betonowa pomalowana farbą olejną, miejscami wytarta, drzwi wejściowe metalowe pełne,

5. Klatki schodowe

- a) **tynki** - na klatkach i korytarzach V, VI, VII piętra brudne, powłoki malarskie zniszczone, do remontu, na parterze i pozostałych piętrach tynki i powłoki malarskie po remoncie, na VXI piętrze pęknięcia tynku przy dylatacji głównej budynku,
- b) **schody i posadzki** – bez widocznych pęknięć żelbetowych biegów schodowych, balustrady kompletne, trwale zamontowane do podstawy, okładzina posadzki na holu parteru z płytek ceramicznych, bez widocznych zniszczeń, okładzina na schodach i posadzki na korytarzach I –do XVI piętra z lastryka, do czyszczenia mechanicznego po zakończeniu prac remontowych V, VI, VII piętra
- c) **instalacja elektryczna** – po wymianie, nowe tablice rozdzielcze naścienne dla lokali, gniazdka i wyłączniki kompletne,
- d) **drzwi wewnętrzne do korytarzy na piętrach** – metalowe przeszklone, dwudzielne, zamykane na stałe przez mieszkańców lokali co jest nie zgodne z przepisami RMI i przepisami p.poż.
- e) **hydranty** – w skrzynkach naściennych na korytarzach kl. schodowych, gaśnice z aktualnym badaniem i instrukcje p.poż. w pomieszczeniach technicznych i kiosku portierni

6. Piwnica

- a) **tynki, posadzki** - tynki ścian wejścia do piwnicy bez pęknięć, do malowania, ubytki w kilku stopniach betonowych schodowych, do naprawy. Żelbetowe i murowane ściany piwnicy bez widocznych pęknięć i odprysków betonu, ściany i sufity nie białkowane, posadzka betonowa bez zapadnięć i wyrzuseń,
- b) **instalacja elektryczna** – po wymianie,
- c) **hydrofornie** - w budynku znajdują się dwa pomieszczenia w których usytuowane są przyłącza wodociągowe z wodomierzami MPWiK i zestawy hydroforowe do podnoszenia ciśnienia wody, obsługujące niezależnie stronę A i stronę B budynku. Pomieszczenia czyste, na ścianach i posadzce brak widocznych pęknięć, ściany i sufity do pomalowania, drzwi drewniane, pełne z zamknięciem..
- d) **węzeł cieplny** – ściany i posadzka nie pomalowane farbą łatwo zmywalną nienasiąkliwą, ściany brudne, brak widocznych pęknięć, posadzka popękana z ubytkami, drzwi pełne stalowe, z zamknięciem. Częściowy brak izolacji termicznej na przewodach c.o. c.w. i ccw , wymienniki JAD 3/18 i rozdzielacze c.w. skorodowane, powodują wycieki - węzeł wymaga remontu,

7. Dach

- a) **dostęp na dach** – wejście po schodach, drzwi pełne zamykane na klucz,
- b) **pokrycie dachu** – papą termozgrzewalną, bez widocznych zniszczeń, miejscowe wyrzuseń papy, obróbki blacharskie ścian szczytowych kompletne, trwale przytwierdzone do podłoża,
- c) **kominy** – kominy wentylacyjne po remoncie,

Bac

Łukasz Ochociński

d) instalacja odgromowa – skorodowane elementy do zabezpieczenia przed dalszą degradacją, przerwane połączenia zwodów instalacji - naprawić,

8. Dźwigi – 6 wind, kabiny bez widocznych uszkodzeń,

9. Tereny przyblokowe

a) dojścia i dojazdy – chodnik przy budynku i ciągi pieszo-jezdne z kostki betonowej bez zapadnięć i wybrzuszeń,

W wyniku przeprowadzonego przeglądu zasobów mieszkaniowych sformułowane zostały następujące wnioski:

1. Przy opracowaniu planu remontów należy uwzględnić jako pilne wykonanie robót w celu usunięcia stwierdzonych wad i usterek.
2. Wystąpić do właścicieli mieszkań gdzie stwierdzono wybite szyby w oknach o natychmiastowe ich usunięcie.
3. Wystąpić do właściciela restauracji EI GRECO o usunięcie zainstalowanych w komorze zsykowej klimatyzatorów i wykonanie zgodnie z projektem wbudowanego w hydroforni separatora tłuszczów.

14.05.2015r.

(miejscowość i data)

LUSTERATOR
inż. Zdzisław Janusz Sienkiewicz
(Upr. KRS Nr 483195)
(podpis Lustratora)

Pienh.
(podpis przedstawiciela spółdzielni)

Radecka
(podpis przedstawicieli
samorządu mieszkańców)

podpisy pracowników Administracji:

[Podpis]
(podpis Prezesa Zarządu Spółdzielni
lub Członka Zarządu)

[Podpis]

Załącznik Nr 18 do protokołu lustracji

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA ROK 2014

Wyszczególnienie	AOB/JW		PTASIA-ZIMNA		ZELAZNA - BRAMA		PAWILON TWARDA		OGÓLEM SPÓŁDZIELNIA	
	KWOTA		KWOTA		KWOTA		KWOTA		KWOTA	zł/m2/m-c
	58 866,86		18645,61		60465,99				137978,46	
Koszty Zarządzania i Administrowania										
Osiedlem/Budynkiem	569 677,45 zł		100 656,29 zł		995 235,26 zł		31 539,74 zł		1 697 108,74 zł	1,02 zł
Energia elektryczna	569 214,93 zł		80 406,68 zł		377 469,87 zł		32 973,48 zł		1 060 064,96 zł	0,64 zł
Woda i kanalizacja	363 885,54 zł		46 116,00 zł		1 334 547,27 zł		2 461,60 zł		1 747 010,41 zł	1,06 zł
Wywóz nieczystości	59 531,00 zł		233 710,51 zł		298 446,00 zł		3 684,00 zł		595 371,51 zł	0,36 zł
Konserwacja bieżąca	408 425,68 zł		113 612,06 zł		421 525,62 zł		9 830,78 zł		953 394,14 zł	0,58 zł
Opis na fundusz remontowy	398 663,06 zł		44 048,00 zł		1 232 806,81 zł		-		1 675 517,87 zł	1,01 zł
Koszty administracji ogólnej	101 885,98 zł		115 469,98 zł		45 379,16 zł		-		262 735,12 zł	0,16 zł
Opłata za użytkowanie terenu	227 596,73 zł		205 212,24 zł		153 636,67 zł		6 020,39 zł		592 466,03 zł	0,36 zł
Podatek od nieruchomości	103 581,00 zł		100 040,81 zł		99 288,00 zł		27 192,00 zł		330 101,81 zł	0,20 zł
Ochrona budynku	675 029,22 zł		149 954,16 zł		-		67 488,48 zł		892 471,86 zł	0,54 zł
Sprzątanie budynku	290 060,30 zł		81 246,73 zł		-		-		371 307,03 zł	0,22 zł
Pozostałe koszty	461 280,21 zł		13 695,80 zł		1 010 014,88 zł		20 699,35 zł		1 505 690,24 zł	0,91 zł
RAZEM EKSPLOATACJA	4 228 831,10 zł		1 284 169,26 zł		5 968 349,54 zł		201 889,82 zł		11 683 239,72 zł	7,06 zł
Wpływy na eksploatację:										
* lokale mieszkalne	3 352 915,48 zł		1 126 369,73 zł		4 419 830,67 zł				8 899 115,88 zł	5,37 zł
* lokale użytkowe	877 317,26 zł		208 508,05 zł		1 064 990,38 zł				2 150 815,69 zł	1,30 zł
* garaże	483 237,03 zł		17 986,87 zł		923 210,93 zł				501 223,90 zł	0,30 zł
* inne	2 217,24 zł								923 428,17 zł	0,56 zł
RAZEM WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWEJ	4 715 687,01 zł		1 352 864,65 zł		6 408 031,98 zł		128 126,08 zł		12 604 709,72 zł	7,61 zł
WYNIK NA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWEJ	486 855,91 zł		68 695,39 zł		439 682,44 zł		- 73 763,74 zł		921 470,00 zł	0,56 zł
KOSZTY ZA CIEPŁO	1 130 770,62 zł		490 660,37 zł		2 012 123,15 zł		66 545,48 zł		3 700 099,62 zł	2,23 zł
WPŁYWY ZA CIEPŁO	1 142 574,20 zł		461 579,13 zł		2 012 123,15 zł		66 936,18 zł		3 683 212,66 zł	2,22 zł
WYNIK NA CIEPŁO	11 803,58 zł		- 29 081,24 zł		-		390,70 zł		16 886,96 zł	- 0,01 zł
KOSZTY DŹWIGÓW	86 224,89 zł		31 805,17 zł		177 774,22 zł		-		295 804,28 zł	0,18 zł
WPŁYWY ZA DŹWIGI	129 807,62 zł		26 286,99 zł		181 745,70 zł		-		337 840,31 zł	0,20 zł
WYNIK NA DŹWIGACH	43 582,73 zł		- 5 518,18 zł		3 971,48 zł		-		42 036,03 zł	0,03 zł
OGÓLEM WYNIK NA GZM	542 242,22 zł		34 095,97 zł		443 653,92 zł		- 73 373,04 zł		946 619,07 zł	0,57 zł

Sporządził [imię i nazwisko, stanowisko] Podpisy Zarządu

[imię i nazwisko, stanowisko]

[imię i nazwisko, stanowisko]

Ochojcz

[podpis]

**INFORMACJA O STANIE ŚRODKÓW
FUNDUSZ REMONTOWY
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Stan na dzień 31 grudnia 2010 r.

Adres Budynku	BO 1.01.2010	Wpływy	Wydatki	Stan na 31.12.2010
Administracja Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego				
Grzybowska 12/14	113475,49	28472,07	227524,01	-85576,45
Grzybowska 3	33205,00	25012,31	6345,40	51871,91
Tamka 6/8	13724,29	13296,00	23817,24	3203,05
Radna 12	51373,27	21733,20	29485,54	43620,93
Fabryczna 16/22	155514,69	36724,44	53930,61	138308,52
Leszczyny 2, 2a				
Leszczyny 4	6762,27	4820,40	27806,72	-16224,05
Leszczyny 4a				
Leszczyny 6, 6a				
Leszczyny 8, 8a	689,36	295,44	838,58	146,22
Leszczyny 10	28447,56	40478,40	130745,49	-61819,530
Pod Skoczną	115720,85	26424,84	14025,70	128119,99
Jaśminowa 2	90824,88	24090,60	63783,36	51132,12
Łomianki Segmenty	28258,05	16239,60	7369,3	37128,35
Zielona Dolina	19327,36			19327,36
Razem:	657323,07	237587,3	585671,95	309238,42
Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą"				
Grzybowska 5	316337,69	314648,56	300345,15	330641,10
Grzybowska 6/10	-514898,98	464468,21	595337,70	-645768,47
Grzybowska 9	99526,00	310087,14	246482,80	163130,34
Jana Pawła II 20	-471986,74	461880,53	521467,88	-531574,09
Razem:	-571022,03	1551084,44	1663633,53	-683571,12
Administracja 3-go Maja				
Al. 3-go Maja 12	2060239,54	4,78		2060244,32
Administracja osiedla "Ptasia - Zimna"				
Ptasia 2	80455,41	31961,28	90488,64	21928,05
Ptasia 4	74906,72	20282,28	59600,37	35588,63
Ptasia 4a	17325,92	3335,04	9307,74	11353,22
Ptasia 6	102376,20	32035,44	7795,86	126615,78
Zimna 2	89141,76	23408,88	49653,79	62896,85
Razem:	364206,01	111022,92	216846,4	258382,53
Fundusz remontowy razem				
	2510746,59	1899699,44	2466151,88	1944294,15

Warszawa, dnia 22.07.2015 r.

p.o. głównej księgowej

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

201. Nr. 20 do prot. ust. 1.

**INFORMACJA O STANIE ŚRODKÓW
FUNDUSZ REMONTOWY
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.

Adres Budynku	BO 1.01.2011	Wpływy	Wydatki	Stan na 31.12.2011
Administracja Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego				
Grzybowska 12/14	-85576,45			-85576,45
Grzybowska 3	51871,91			51871,91
Tamka 6/8	3203,05			3203,05
Radna 12	43620,93			43620,93
Fabryczna 16/22	138308,52	36880,20		175188,72
Leszczyny 2, 2a	0,00	389,50		389,50
Leszczyny 4	-16224,05			-16224,05
Leszczyny 4a	0,00			0,00
Leszczyny 6, 6a	0,00	389,50		389,50
Leszczyny 8, 8a	146,22			146,22
Leszczyny 10	-61819,53			-61819,530
Pod Skocznią	128119,99			128119,99
Jaśminowa 2	51132,12			51132,12
Łomianki Segmenty	37128,35			37128,35
Zielona Dolina	19327,36			19327,36
Razem:	309238,42	37659,20	0	346897,62
Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą"				
Grzybowska 5	330641,10	364964,07	382880,94	312724,23
Grzybowska 6/10	-645768,47	622589,62	722018,51	-745197,36
Grzybowska 9	163130,34	312041,21	220265,07	254906,48
Jana Pawła II 20	-531574,09	515710,29	468452,45	-484316,25
Razem:	-683571,12	1815305,19	1793616,97	-661882,90
Administracja 3-go Maja				
Al. 3-go Maja 12	2060244,32	400001,97		2460246,29
Administracja osiedla "Ptasia - Zimna"				
Ptasia 2	21928,05	42878,88	50728,37	14078,56
Ptasia 4	35588,63	20282,28	37966,39	17904,52
Ptasia 4a	11353,22	3335,04	2887,63	11800,63
Ptasia 6	126615,78	32035,44	87568,19	71083,03
Zimna 2	62896,85	23408,88	31472,20	54833,53
Razem:	258382,53	121940,52	210622,78	169700,27
Fundusz remontowy razem	1944294,15	2374906,88	2004239,75	2314961,28

Warszawa, dnia 23.07.2015 r.

p.o. głównej księgowej

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Lic. Nr. dla pod. kstr.

**INFORMACJA O STANIE ŚRODKÓW
FUNDUSZ REMONTOWY
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Stan na dzień 31 grudnia 2012 r.

Adres Budynku	BO 1.01.2012	Wpływy	Wydatki	Stan na 31.12.2012
Administracja Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego				
Grzybowska 12/14	-85576,45	110377,21	56295,37	-31494,61
Grzybowska 3	51871,91	96114,14	48208,31	99777,74
Tamka 6/8	3203,05	25144,76		28347,81
Radna 12	43620,93	21733,20	18097,78	47256,35
Fabryczna 16/22	175188,72	36880,20	105155,27	106913,65
Leszczyny 2, 2a	389,50	934,80		1324,30
Leszczyny 4	-16224,05	20889,20	34390,40	-29725,25
Leszczyny 4a	0,00	1304,14		1304,14
Leszczyny 6, 6a	389,50	2911,20	874,70	2426,00
Leszczyny 8, 8a	146,22	590,88		737,10
Leszczyny 10	-61819,53	40478,40	50100,30	-71441,43
Pod Skoczną	128119,99	25800,10	10606,79	143313,30
Jaśminowa 2	51132,12	24090,60	37317,28	37905,44
Łomianki Segmenty	37128,35	20179,20		57307,55
Zielona Dolina	19327,36		18173,52	1153,84
Razem:	346897,62	427428,03	379219,72	395105,93
Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą"				
Grzybowska 5	312724,23	314690,64	559957,37	67457,50
Grzybowska 6/10	-745197,36	299924,16	206894,25	-652167,45
Grzybowska 9	254906,48	314376,48	186842,13	382440,83
Jana Pawła II 20	-484316,25	479818,91	545274,46	-549771,80
Razem:	-661882,9	1408810,19	1498968,21	-752040,92
Administracja 3-go Maja				
Al. 3-go Maja 12	2460246,29	0,72	1022826,03	1437420,98
Administracja osiedla "Ptasia - Zimna"				
Ptasia 2	14078,56	67580,16	51667,20	29991,52
Ptasia 4	17904,52	20282,28	9839,82	28346,98
Ptasia 4a	11800,63	4287,92	3925,21	12163,34
Ptasia 6	71083,03	32035,44	133269,73	-30151,26
Zimna 2	54833,53	23408,88	3601,28	74641,13
Razem:	169700,27	147594,68	202303,24	114991,71
Fundusz remontowy razem	2314961,28	1983833,62	3103317,20	1195477,70

Warszawa, dnia 23.07.2015 r.

p.o. głównej księgowej

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Zař. N. 22 do prot. kstrozj.

INFORMACJA O STANIE ŚRODKÓW
FUNDUSZ REMONTOWY
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Stan na dzień 31 grudnia 2013 r.

Adres Budynku	BO 1.01.2013	Wpływy	Wydatki	BZ 31.12.2013
Administracja Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego				
Grzybowska 12/14	-31494,61	98818,32	10692,00	56631,71
Grzybowska 3	99777,74	24823,44	1296,00	123305,18
Tamka 6/8	28347,81	13100,40		41448,21
Radna 12	47256,35	21733,20		68989,55
Fabryczna 16/22	106913,65	98238,20	108976,82	96175,03
Leszczyny 2, 2a	1324,30	934,80	436,10	1823,00
Leszczyny 4	-29725,25	20889,20	3706,85	-12542,90
Leszczyny 4a	1304,14	1611,84	218,10	2697,88
Leszczyny 6, 6a	2426,00	2911,20	436,10	4901,10
Leszczyny 8, 8a	737,10	295,44	436,10	596,44
Leszczyny 10	-71441,43	40478,40	46140,20	-77103,230
Pod Skocznią	143313,30	25800,10	14765,78	154347,62
Jaśminowa 2	37905,44	24090,60	2322,00	59674,04
Łomianki Segmenty	57307,55	14886,30		72193,85
Zielona Dolina	1153,84			1153,84
Razem:	395105,93	388611,44	189426,05	594291,32
Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą"				
Grzybowska 5	67457,50	315195,60	322556,07	60097,03
Grzybowska 6/10	-652167,45	427461,66	196648,78	-421354,57
Grzybowska 9	382440,83	317774,27	170798,56	529416,54
Jana Pawła II 20	-549771,80	424096,92	283470,97	-409145,85
Razem:	-752040,92	1484528,45	973474,38	-240986,85
Administracja 3-go Maja				
Al. 3-go Maja 12	1437420,98	3,54	1136563,53	300860,99
Administracja osiedla "Ptasia - Zimna"				
Ptasia 2	29991,52	69013,20	33739,72	65265,00
Ptasia 4	28346,98	20469,78	46440,64	2376,12
Ptasia 4a	12163,34	4764,36	4306,48	12621,22
Ptasia 6	-30151,26	32035,44	9720,00	-7835,82
Zimna 2	74641,13	23408,88	26632,78	71417,23
Razem:	114991,71	149691,66	120839,62	143843,75
Fundusz remontowy razem	1195477,70	2022835,09	2420303,58	798009,21

Warszawa, dnia 23.07.2015 r.

p.o. głównej księgowej

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

201.N. 23 do prot. listowej

**INFORMACJA O STANIE ŚRODKÓW
FUNDUSZ REMONTOWY
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.

Adres Budynku	BO 1.01.2014	Wpływy	Wydatki	BZ 31.12.2014
Administracja Budownictwa Jedno i Wielorodzinnego				
Grzybowska 12/14	56631,71	112903,80	2716,47	166819,04
Grzybowska 3	123305,18	24823,44	2677,05	145451,57
Tamka 6/8	41448,21	13100,40		54548,61
Radna 12	68989,55	21733,20	8295,20	82427,55
Fabryczna 16/22	96175,03	110517,96	68373,88	138319,11
Leszczyny 2, 2a	1823,00	934,80		2757,80
Leszczyny 4	-12542,90	24102,96	50775,06	-39215,00
Leszczyny 4a	2697,88	1611,84		4309,72
Leszczyny 6, 6a	4901,10	2911,20		7812,30
Leszczyny 8, 8a	596,44	295,44		891,88
Leszczyny 10	-77103,23	40478,40	105076,80	-141701,630
Pod Skocznią	154347,62	21159,02		175506,64
Jaśminowa 2	59674,04	24090,60	13744,74	70019,90
Łomianki Segmenty	72193,85		3294,70	68899,15
Zielona Dolina	1153,84			1153,84
Razem:	594291,32	398663,06	254953,90	738000,48
Administracja Osiedla "Za Żelazną Bramą"				
Grzybowska 5	60097,03	315195,60	62386,64	312905,99
Grzybowska 6/10	-421354,57	299924,16	93782,75	-215213,16
Grzybowska 9	529416,54	319402,70	91661,30	757157,94
Jana Pawła II 20	-409145,85	298284,35	75158,11	-186019,61
Razem:	-240986,85	1232806,81	322988,80	668831,16
Administracja 3-go Maja				
Al. 3-go Maja 12	300860,99	3,47	351899,98	-51035,52
Administracja osiedla "Ptasia - Zimna"				
Ptasia 2	65265,00	62263,20		127528,20
Ptasia 4	2376,12	27482,28	12080,74	17777,66
Ptasia 4a	12621,22	4764,36		17385,58
Ptasia 6	-7835,42	32035,44	2548,16	21651,86
Zimna 2	71417,23	23408,88		94826,11
Razem:	143844,15	149954,16	14628,90	279169,41
Fundusz remontowy razem	798009,61	1781427,5	944471,58	1634965,53

Warszawa, dnia 23.07.2015 r.

p.o. głównej księgowej

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Załącznik Nr 24

POLECENIE KSIĘGOWANIA PK Nr 418

Data wystawienia 31 12 2013

Zaksięgować pod datą 31 12 2013

Pieczęć



Emerson Polska Sp. z o.o. ul. Zachłata 176/178, 97-500 Piotrków Tryb., tel. (0-24) 649-06-80, fax (0-24) 649-06-42, www.emerson.pl

Lp.	Dowód	TREŚĆ	KONTO		SUMY							
			Winien	Ma	pojedyncze - cząstkowe		ogólne - kontrolne					
					zł	gr	zł	gr				
		wprowadzenie nowożeńców razem z pozostał. solde										
		248-14	103 841,02	202-17								
		248-14	213 380,04	248-28								
		248-38	1867,07	248-14								
		248-14	292,91	248-38								
		248-14	253 951,50	248-38								
		✓ 265-03	318 983,34	248-14								
Załączniki			Sporządził		Sprawdził		Zatwierdził		RAZEM			
			[Signature]						Zaksięgowano			
									Data Dziennik Strona Podpis			

[Signature]

[Signature]

Lec. w 24 q

Kartoteka konta : 765-03 za okres 01 - 12/2013
Pozostałe koszty operacyjne - Administracja Ogólna

Strona : 1

M-c	SR	Nr Dow.	Data	Nr faktury	Treść	Kwota Wn	Kwota Ma	Konto przeciwne
00	BO				BILANS OTWARCIA			
02	3	21	20/02/2013		opłata stosunkowa	3 903,16		249-17
02	3	22	20/02/2013		opł. egzekuc.wyd.got.	565,38		249-17
02	3	33	19/02/2013		opłata prolongacyjna	2 102,00		245-01
03	3	48	31/03/2013		koszty zastęp., opł.egzek.dot Trusy Broker	4 856,00		249-17
03	3	57	12/03/2013		opłata prolongac.	2 652,00		245-01
03	3	64	31/03/2013		koszty egzek., koszty zast.proc. dot.TRUST BRO.	4 853,95		249-17
04	3	76	30/04/2013		opłata prolongacyjna	3 262,00		245-01
05	3	90	31/05/2013		grzywna spr. VI Co 614/11	3 000,00		249-18
05	3	91	31/05/2013		koszty postępowania dot. Omega	4 330,00		249-63
05	3	110	31/05/2013		koszty postępow.sądow., odsetki dot.Ungier, Zal.	56 671,01		249-60
06	3	145	30/06/2013		opłata od apel. wyroku Michalscy	1 207,00		249-18
06	3	148	30/06/2013		wyksięg. zaokrąglen	0,17		
08	3	172	31/08/2013		opłata sądowa dot.Powisła	2 519,00		249-18
08	3	175	21/08/2013		opłata od apelacji IC 1631/12	500,00		249-18
08	3	178	30/08/2013		opłata od apelacji dot. Omega	1 500,00		249-63
08	3	194	30/08/2013		mandat karny	1 500,00		249-63
08	3	201	31/08/2013		korekta księgowania /anulow./	-4 856,00		249-17
09	3	207	30/09/2013		wpis sądowy od skargi	500,00		249-18
09	3	208	30/09/2013		prześtój lokalu JP II 20	704,24		245-02
09	3	209	30/09/2013		zwroty koszt.sądow.adwok. ZB	-3 698,00		245-02
09	3	210	30/09/2013	30/2013	zwrot z Sadu Rej. dot.Fabr.	-187,50		245-02
09	3	234	30/09/2013		zwroty sądowe sygn.1039/13	-225,00		245-02
10	1	79	24/10/2013		zwrot kosztów sygn.XXIV Insp.	-579,38		131-01
10	14	516	29/10/2013	2614	wpis sądowy	100,00		234-23
10	3	241	23/10/2013		opłata prolongacyjna	952,40		234-12
10	3	242	23/10/2013		wpis sądowy od apelacji	500,00		249-18
10	3	243	23/10/2013		opłata od apel. M.Trębaczkiwicz	1 445,00		249-18
11	3	273	30/11/2013		grzywna VI Co 614/11	1 000,00		249-18
11	3	275	30/11/2013		opłata oid zażalenia	756,00		249-18
11	3	276	30/11/2013		wydat.związ.z przesłuch. świadka	200,00		249-18
11	3	277	14/11/2013		opłata prolongacyjna	952,40		234-12
12	3	302	31/12/2013		wpis sądowy	100,00		249-18
12	3	304	10/12/2013		opł. prolongacyjna	476,20		234-12
12	3	307	19/12/2013		opłata od apelacji	600,00		249-18
12	3	310	31/12/2013		opłata od skargi	100,00		249-18
12	3	347	31/12/2013		korekta PK/145/	-1 207,00		249-18
12	3	410	31/12/2013		przeniesienie kosztów za 2013r.		91 055,03	860-00
12	3	410	31/12/2013		przeniesienie kosztów 2013		319 993,34	860-00
12	3	419	31/12/2013		uporządkowanie rozrachunków zgodnie z potwierdzeniem salda	319 993,34		249-14
Razem :						411 048,37	411 048,37	

[REDAKTOR]
Księgowa
Adm.Os. „Ptasia-Zimna”

Warszawa, dnia 24.04.2015 r.

Pan Antoni Frontczak
Członek Zarządu
Śródmiejska Spółdzielnia Mieszk.
w miejscu

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 23.04.2015 r. informuję, że w okresie od dnia 01 stycznia do dnia 14 grudnia 2014 r. nie zaginęły mi żadne dokumenty. Zaginięcie dokumentów stwierdziłam w dniu 29 grudnia 2014 r. co od razu przekazałam pisemnie do Zarządu Spółdzielni. Zaginięcie dokumentów musiało nastąpić w okresie: 15-28 grudnia 2014 r. w czasie mojej nieobecności (zwolnienie lekarskie).

Stwierdzam brak n/w dokumentów:

- Wyciągi bankowe z roku 2014 (2 segregatory)
- Wyciągi bankowe za I-IX/2013 (1 segregator)
- Faktury zakupu + zaliczki z roku 2014 (2 segregatory)
- Faktury zakupu + zaliczki z II połowy roku 2013 (1 segregator)
- Faktury sprzedaży z roku 2014 (2 segregatory)
- Faktury sprzedaży z II połowy roku 2013 (1 segregator)
- Wydruki FKK (dziennika i zestawienie obrotów i sald) za okres: I-VIII/2014
- Rejestr przelewów wychodzących (od 2007 r.)

O fakcie zaginionych dokumentów wielokrotnie informowałam w późniejszym okresie stosowne osoby jednakże nie otrzymałam żadnej informacji co do jakichkolwiek podejrzeń wobec okoliczności w jakich ww. dokumenty zaginęły.

Z poważaniem

[REDAKTOR]

[REDAKTOR]
potwierdzam sygn. 24.04.2015
[REDAKTOR]

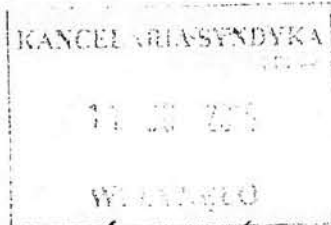
[REDAKTOR]

Ważność Nr 26a-6-c

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa

Warszawa, dnia 10 czerwca 2015 r.

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa



Władysław

Sz. Pani [redacted]
p.o. Kierownika Działu Księgowości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
w upadłości likwidacyjnej,
w miejscu

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, ponownie wzywa do złożenia szczegółowych wyjaśnień dotyczących rozbieżności wynikłych pomiędzy wersjami sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2014 przekazanymi Zarządowi w kwietniu br. w celu złożenia Tymczasowemu Nadzorczy Sądowemu oraz w maju br. w celu złożenia Syndykowi, przy uwzględnieniu danych z dokumentów finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2013 r.

W związku z zaistniałymi ww. rozbieżnościami Zarząd dodatkowo wzywa do wyjaśnienia następujących kwestii:

- w jakiej pozycji uwzględniono zobowiązanie Spółdzielni wynikające z pożyczki udzielonej Spółdzielni w dniu 06 grudnia 2013 r. przez [redacted] w kwocie 400 000 zł; czy Dział Finansowo - Księgowy zwrócił się o informację dotyczącą rozliczenia pożyczki;
- w jaki sposób został rozliczony rachunek powierniczy prowadzony przez Kancelarię Prawną Mamiński & Wspólnicy (nr rachunku: 28 1240 6263 1111 0010 4947 4478), na który wpłynęło m. in. odszkodowanie w kwocie 2 990 000 zł; czy Dział Finansowo - Księgowy zwrócił się o informację dotyczącą rozliczenia rachunku, jeśli nie - Zarząd prosi o wyjaśnienie powodu;
- czy zostały ujęte w bilansie umowy zbycia lokali użytkowych znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Grzybowskiej 5 i Al. Jana Pawła II 20 (akty notarialne sporządzone przed notariuszem [redacted] w dniu 10 grudnia 2014 r. nr Rep A nr 3418/2014 i nr Rep. 3427/2014);
- czy została ujęta w bilansie umowa zbycia nieruchomości przy ul. Piasecznej [redacted] w Piasecznie (akt notarialny sporządzony w dniu 06 grudnia 2014 r. przed notariuszem [redacted] Rep A nr 7996/2014);
- czy w bilansie ujęto zobowiązania Spółdzielni wobec:
 - firmy MARES (faktura nr 12/14 z dnia 02 grudnia 2014 r., faktura nr 3/14 dwukrotnie zapłacona lub błąd w oznaczeniu faktury);
 - kancelarii Rezanko Sitek & Partnerzy (faktura nr FPF/4/2014 z dnia 03 grudnia 2014 r.);
 - osób fizycznych i prawnych, które wpłaciły wkłady budowlane na lokale w budynku przy ul. Grzybowskiej 6/10A i zażądały zwrotu tych wkładów;
 - [redacted]

[Signature]

[Signature]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- LIMA TECH
- BMG INWEST

- czy przeprowadzono rozliczenie opłat egzekucyjnych i odsetek w związku z prowadzeniem postępowań egzekucyjnych w 2014 roku (z wniosków wierzycieli: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Grupy Total Inkaso, Impel Security i innych); czy Dział Finansowo – Księgowy zwrócił się do komorników sądowych o informacje niezbędne dla prawidłowego zarządzenia ww kosztów;
- czy sporządzono zestawienie zobowiązań wobec Spółdzielni z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe;
- czy Dział Finansowo – Księgowy zwrócił się o potwierdzenie salda przez firmy wobec których Spółdzielnia miała zobowiązania na dzień 31 grudnia 2014 r., (biorąc pod uwagę okoliczność zaginięcia dokumentów finansowych).

Prosimy również o udzielenie wyczerpujących informacji na temat:

- etapu, na jakim znajdują się prace nad sporządzeniem ostatecznej wersji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2014;
- wskazanie przewidywanego terminu sporządzenia ostatecznej wersji bilansu i rachunku zysków i strat, którą będzie można przedstawić rewidentowi do zbadania;
- czynności podejmowanych w celu przyspieszenia zakończenia prac nad ostateczną wersją sprawozdania finansowego za rok 2014.

W tym miejscu Zarząd podnosi, że Dział Finansowo – Księgowy dotychczas nie zgłaszał problemów w potwierdzeniu salda.

W świetle ogłoszenia upadłości Spółdzielni prosimy o przekazanie informacji czy Dział Finansowo – Księgowy zgłaszał Syndykowi problemy związane z brakiem możliwości sporządzenia ostatecznej wersji bilansu oraz rachunku zysku i strat za rok 2014. wraz z propozycją ich rozwiązania.

Antoni W. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Do wiadomości:

Pan Wiesław Ostrowski
Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

[REDACTED]

[REDACTED]

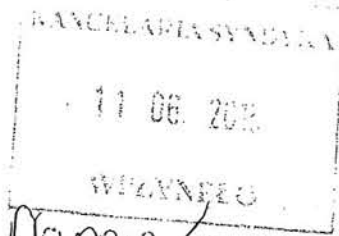
[REDACTED]

[REDACTED]

Zarząd
Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej

Warszawa, dnia 09 czerwca 2015 r.

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-013 Warszawa
NIP 5250012009, REGON 000057510
KRS 0000016725



M. Naprawa

Pan Wiesław Ostrowski
Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielczej
Mieszkaniowej w upadłości
likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-013 Warszawa

W związku z Zarządzeniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 27 kwietnia 2015 r. (sygn. akt X GUp 169/15) oraz w nawiązaniu do ustnych ustaleń z dnia 12 maja 2015 r. Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zwraca się z prośbą o doręczenie zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji w siedzibie Spółdzielni przy Al. 3 Maja 12 oraz w budynku Administracji Osiedla za Żelazną Bramą przy ul. Twardej 16 oraz powołania Zespołów Spisowych i Komisji Inwentaryzacyjnej a także powierzenia firmie aDigital ARCHIWIZACJA digitalizacji i skatalogowania dokumentów Spółdzielni.

Sugerujemy przejęcie protokolarne dokumentacji Spółdzielni w etapach, to jest każdorazowo po zakończeniu digitalizacji i skatalogowania dokumentów z poszczególnych działów, co naszym zdaniem przyspieszy i usprawni objęcie przez Pana majątku upadłej Spółdzielni.

Jednocześnie prosimy o wskazanie przewidywanego terminu zakończenia inwentaryzacji w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej.

Antoni Marcin Frontczak

Członek Zarządu

Do wiadomości:

1. Rada Nadzorcza Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej

2. Sędzia Komisarz SSR Marcin Krawczyk

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

Załącznik nr 26 de

Warszawa, dnia 19 czerwca 2015 r.

L. dz. 4317/2015

Do Pani [REDAKTOWANE] :
p. o. Głównej Księgowej
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12
00-391 Warszawa

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej prosi o sprawdzenie w jak najszycybszym terminie, czy zostały zaksięgowane następujące faktury:

1. Faktura VAT-1/lipiec 2011 z dnia 04.07.2011 wystawiona przez Ośrodek Organizacji Rozwoju DENAR na kwotę brutto 6.150,00
2. Faktura VAT Nr 09/2010 z dnia 15.04.2010 wystawiona przez Europejskie Centrum Nieruchomości i Inwestycji DECUMANUS na kwotę brutto 6.588,00
3. Faktura VAT 46/14 z dnia 31.07.2014 wystawiona przez Myko Polska Andrzej Majewski na kwotę brutto 1.057,80
4. Faktura VAT 47/14 z dnia 31.07.2014 wystawiona przez Myko Polska Andrzej Majewski na kwotę brutto 3.985,20
5. Faktura VAT FVS/0061/14 z dnia 20.08.2014 wystawiona przez ROMA SANIT Sp. z o. o. na kwotę brutto 3.075,00
6. Faktura VAT 14JISP214619553 z dnia 05.07.2014 wystawiona przez Impel Security Polska Sp. z o. o. na kwotę 26.937,00
7. Faktura VAT 420/2008 z dnia 08.10.2008 wystawiona przez "Toronto" Zbigniew Skibiński na kwotę brutto 10.534,00
8. Faktura VAT 27/10/DZI/ŚRÓ/2008 wystawiona przez Miasto Stołeczne Warszawa na kwotę brutto 234.847,56
9. Faktura VAT 15/2014 z dnia 09.06.2014 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka Stefan Jaworski na kwotę brutto 7.380,00
10. Faktura VAT SZ/10/1735 z dnia 04.05.2010 wystawioną przez "PARAM" Sp. j. Ośrodek Organizacji Szkolenia Zawodowego na kwotę brutto 5.000,00
11. Faktura VAT SZ/09/2552 z dnia 18.05.2009 wystawiona przez PARAM Sp. j. Ośrodek Organizacji Szkolenia Zawodowego na kwotę brutto 5.000,00
12. Faktura VAT 59/2012 z dnia 16.02.2012 wystawiona przez Kancelarię Notarialną Izabela Miklas na kwotę brutto 1.143,90
13. Faktura VAT 61/2012 z dnia 23.02.2012 wystawiona przez Kancelarię Notarialną Izabela Miklas na kwotę brutto 6.378,78
14. Faktura VAT 06/03/2012 z dnia 30.03.2012 wystawiona przez Kancelarię Radcy Prawnego Piotra Kopczyńskiego na kwotę brutto 4.920,00
15. Faktura VAT 03/12/2012 z dnia 10.12.2012 wystawiona przez Kancelarię Radcy Prawnego Piotra Kopczyńskiego na kwotę brutto 12.300,00
16. Faktura VAT 35/05/09 z dnia 21.05.2009 wystawiona przez Kancelaria Notarialna Ewa Kulesza Notariusz Ewa Brzezińska Notariusz Spółka Cywilna na kwotę brutto 4.423,72
17. Faktura VAT FR/0112/2008 z dnia 02.06.2008 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 14.938,29
18. Faktura VAT FR/0168/2008 z dnia 01.09.2008 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 12.200,00



19. Faktura VAT FR/0014/2009 z dnia 06.01.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 3.827,68
20. Faktura VAT FR/0015/2009 z dnia 06.01.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 8.540,00
21. Faktura VAT FR/0060/2009 z dnia 01.04.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 12.200,00
22. Faktura VAT FR/0137/2009 z dnia 16.07.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 6.119,50
23. Faktura VAT FR/0138/2009 z dnia 03.08.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 12.200,00
24. Faktura VAT FR/0158/2009 z dnia 01.09.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 12.200,00
25. Faktura VAT FR/0159/2009 z dnia 01.09.2009 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 7.320,00
26. Faktura VAT FR/0079/2010 z dnia 29.04.2010 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 6.117,50
27. Faktura VAT FR/0082/2010 z dnia 04.05.2010 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 12.200,00
28. Faktura VAT FR/170/2011 z dnia 14.11.2011 wystawiona przez Kancelaria Adwokacka adw. Wojciech Tomczyk na kwotę brutto 9.840,00
29. Faktura VAT 12/2009 z dnia 19.10.2009 wystawiona przez Biuro Projektów Architektury J&J Sp. z o. o. na kwotę brutto 24.400,00
30. Faktura VAT 4/10/2014 z dnia 02.10.2014 wystawiona przez Kancelarię Notarialną Wojciech Zieleniewski na kwotę brutto 14.008,80
31. Faktura VAT 008/9/2008 z dnia 10.09.2008 wystawiona przez Matwijów & Lipiak Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Partnerska na kwotę brutto 33.370,76
32. Faktury VAT 0027/10/2008 z dnia 31.10.2008 wystawiona przez Matwijów & Lipiak Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Partnerska na kwotę brutto 10.155,52
33. Faktury VAT GEO 106/2008 z dnia 08.05.2005 wstawiona przez POLSERVICE Geo Sp. z o. o. na kwotę brutto 1.098,00
34. Faktura VAT 2/06/2008 z dnia 02.06.2008 wystawiona przez Adw. Karol Jełowicki Kancelaria Adwokacka na kwotę brutto 6.100,00
35. Faktura VAT 2/07/2008 z dnia 01.07.2008 wystawiona przez Adw. Karol Jełowicki Kancelaria Adwokacka na kwotę brutto 6.100,00
36. Faktura VAT 2/10/2008 z dnia 09.10.2008 wystawiona przez Adw. Karol Jełowicki Kancelaria Adwokacka na kwotę brutto 6.100,00
37. Faktura VAT 02/05/2009 z dnia 04.05.2009 wystawiona przez Adw. Karol Jełowicki Kancelaria Adwokacka na kwotę brutto 6.100,00
38. Faktura VAT 12/08 z dnia 07.07.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 6.100,00
39. Faktura VAT 13/08 z dnia 07.07.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 5.490,00
40. Faktura VAT 14/08 z dnia 07.07.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 5.490,00
41. Faktura VAT 26/08 z dnia 01.10.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 6.100,00
42. Faktura VAT 34/08 z dnia 03.11.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 6.100,00
43. Faktura VAT 36/08 z dnia 03.11.2008 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 7.320,00
44. Faktura VAT 09-FVS/0011 z dnia 02.03.2009 wystawiona przez BCG Sp. z o. o. na kwotę brutto 6.100,00



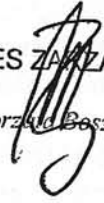
45. Faktura VAT6/05/2009 z dnia 25.05.2009 wystawiona przez ALU-PROF Rafał Chorzela na kwotę brutto 72.500,00
46. Faktura VAT ŚSM/05/2008 z dnia 30.05.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.270,00
47. Faktura VAT ŚSM/06/2008 z dnia 02.06.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.270,00
48. Faktura VAT ŚSM/07/2008 z dnia 02.07.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.270,00
49. Faktura VAT ŚSM/08/2008 z dnia 07.08.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.289,50
50. Faktura VAT ŚSM/10/2008 z dnia 01.10.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.270,00
51. Faktura VAT ŚSM/11/2008 z dnia 03.11.2008 wystawiona przez Mamiński & Wspólnicy Spółka Komandytowa na kwotę brutto 4.270,00
52. Faktura VAT 30/97 z dnia 19.06.1997 wystawiona przez OKTTON Sp. z o. o. na kwotę brutto 3.341,31
53. Faktura VAT 02/05/08 z dnia 15.05.2008 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 73.200,00
54. Faktura VAT Korygująca 1/05/2008 z dnia 30.05.2008 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 73.200,00
55. Faktura VAT 01/04/09 z dnia 15.04.2009 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 1.256.600,00
56. Faktura VAT 02/04/09 z dnia 15.04.2009 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 82.960,00
57. Faktura VAT 03/04/09 z dnia 23.04.2009 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 305.000,00
58. Faktura VAT z dnia 29.05.2012 wystawiona przez ARP Przygotowanie Inwestycji Grzegorz Stanisławski na kwotę brutto 2.194.000,00
59. Faktura VAT 60/2008 z dnia 25.04.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 10.078,00
60. Faktura VAT 122/2008 z dnia 13.08.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 704,50
61. Faktura VAT 143/2008 z dnia 29.09.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.660,00
62. Faktura VAT 149/2008 z dnia 07.10.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 708,16
63. Faktura VAT 155/2008 z dnia 27.10.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 50,61
64. Faktura VAT 160/2008 z dnia 30.10.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.600,00
65. Faktura VAT 164/2008 z dnia 07.11.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 1.020,32
66. Faktura VAT 173/2008 z dnia 28.11.2008 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.600,00
67. Faktura VAT 5/2009 z dnia 18.09.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 35.694,82
68. Faktura VAT 96/2009 z dnia 10.07.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 1.400,23
69. Faktura VAT 110/2009 z dnia 03.08.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 44.401,75
70. Faktura VAT 118/2009 z dnia 25.08.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.660,00



71. Faktura VAT 128/2009 z dnia 11.09.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 788,78
72. Faktura VAT 134/2009 z dnia 30.09.2009 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.660,00
73. Faktura VAT 184/2010 z dnia 30.12.2010 wystawiona przez "AK-Partner" Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.660,00
74. Faktura VAT 003/2011/Wud z dnia 05.01.2011 wystawiona przez AK-Partner Drewnar Andrzej Klewiński na kwotę brutto 3.690,00

Antoni Marcin Fr.

Członek Zarządu.

PREZES ZARZĄDU

Malgorzata Boszko

Do wiadomości:

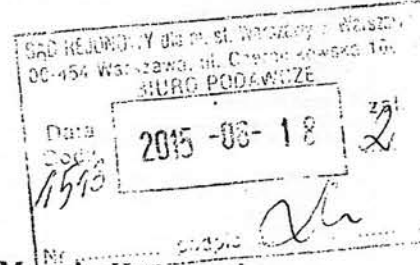
1. Pan Wiesław Ostrowski
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
2. Krajowa Rada Spółdzielcza
Zespół Lustratorów
ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa
(dot. lustracji Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie)





Warszawa, dnia 17 czerwca 2015 r.

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa



Sędzia-komisarz SSR Marcin Krawczyk
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy
X Wydział Gospodarczy dla spraw
upadłościowych i naprawczych
Ul. Czerniakowska 100A
00-454 Warszawa

Do sprawy X GU 169/15

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej przedstawia do wiadomości Sędziego-komisarza:

1) pismo Zarządu z dnia 9 czerwca 2015 r. skierowane do Syndyka masy upadłościowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, w sprawie doręczenia zarządzenia o przeprowadzanej inwentaryzacji.

Jednocześnie Zarząd wyjaśnia, że na skutek pozbawienia organów statutowych Spółdzielni zarządu i kontroli nad zarządem Spółdzielni w związku z postanowieniem tutejszego Sądu z dnia 20 kwietnia 2015 r. o ogłoszeniu upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie X GU 340/15, Zarząd nie ma możliwości wyegzekwowania od Działu Finansowo-księgowego sporządzenia dokumentów finansowych Spółdzielni za rok obrotowy 2014, a co za tym idzie, również sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 19 kwietnia 2015 r. Ponadto nie ma wpływu na zatrudnienie osób pracujących w Dziale Finansowo-księgowym.

W załączeniu przedstawiamy kopię pisma Zarządu skierowanego w dniu 10 czerwca 2015 r. do p.o. Głównej Księgowej Spółdzielni, przesłanego do wiadomości Syndyka masy upadłościowej.

Antoni Marcin Brontezak
członek Zarządu

Załączniki:

- 1) Pismo Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z dn. 9.06.2015 r. do Syndyka masy upadłościowej Spółdzielni.
- 2) Kopia pisma Zarządu z dnia 10 czerwca 2015 r. skierowanego do p.o. Głównej Księgowej Spółdzielni d/w Syndyka masy upadłościowej.

Aktywa	31-12-2011	01-01-2011	Pasywa	31-12-2011	01-01-2011
	1	2		1	2
A. Aktywa trwałe	306 953 294,62	308 412 444,69	A. Kapitał (fundusz) własny	292 022 465,74	302 895 994,46
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	291 520 827,29	302 060 313,65
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wkłady na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy			III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	295 070,25	293 230,25
4. Załączki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	304 371 246,40	305 353 070,19	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	267 640 861,87	275 016 022,99	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	30 291 533,32	32 667 422,49	VIII. Zysk (strata) netto	206 568,20	642 450,56
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	237 342 640,30	242 330 553,42	IX. Odpisy z zysku netto z ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	210,05	7 581,84	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 561 976,32	22 212 050,58
d) środki transportu	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	6 478,20	10 465,24	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	36 730 384,53	30 337 047,20	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Załączki na środki trwałe w budowie	2 582 048,22	3 059 374,50	- długoterminowa		
1. Od jednostek powiązanych			- krótkoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek	2 582 048,22	3 059 374,50	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	- długoterminowe		
1. Nieruchomości			- krótkoterminowe		
2. Wartości niematerialne i prawne			II. Zobowiązania długoterminowe	4 781 345,70	6 421 065,05
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	4 781 345,70	5 421 065,05
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	4 011 883,84	4 580 143,34
- inne papiery wartościowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udzielone pożyczki			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			d) inne	769 461,86	840 921,71
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 926 088,65	16 790 985,53
- udziały lub akcje			1. Wobec jednostek powiązanych		
- inne papiery wartościowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- udzielone pożyczki			- do 12 miesięcy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	b) inne	16 405 867,01	14 639 594,36
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			2. Wobec pozostałych jednostek		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			a) kredyty i pożyczki	1 261 883,84	7 643 823,15
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
B. Aktywa obrotowe	10 631 147,44	16 695 600,35	c) inne zobowiązania finansowe		
I. Zapasy	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Materjały			- do 12 miesięcy	13 111 480,73	5 193 936,68
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy	13 111 480,73	5 193 936,68
3. Produkty gotowe			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
4. Towary			f) zobowiązania wekslowe		
5. Załączki na dostawy			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 585 703,83	873 666,01
II. Należności krótkoterminowe	7 073 442,04	6 476 004,40	h) z tytułu wynagrodzeń		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00		i) inne	446 798,61	928 168,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			3. Fundusze specjalne	2 520 221,64	2 151 391,17
- do 12 miesięcy			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 854 541,97	0,00
- powyżej 12 miesięcy			1. Ujemna wartość firmy		
b) inne			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 854 541,97	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	7 073 442,04	6 476 004,40	- długoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 245 865,76	1 674 340,95	- krótkoterminowe	1 854 541,97	0,00
- do 12 miesięcy	2 245 865,76	1 674 340,95			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i społecznych i zaliczanych oraz innych świadczeń	75 308,37	56 281,97			
c) inne	4 752 267,91	4 745 381,48			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 447 580,24	196 917,76			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 447 580,24	196 917,76			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 447 580,24	196 917,76			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 447 580,24	196 917,76			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 110 125,16	10 022 678,19			
Aktywa razem	317 584 442,06	325 108 045,04	Pasywa razem	317 584 442,06	325 108 045,04

Warszawa, 31 marca 2012

GŁÓWNY KSIĘGOWY

[Redacted Signature]

31 MAR. 2012

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jack Skiba

31 MAR. 2012

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Rubik

31 MAR. 2012

[Handwritten Signature]

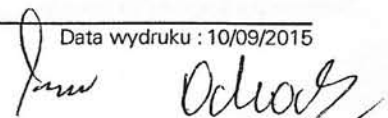
[Handwritten Signature]

Kartoteka konta : 202-65 za okres 01 - 12/2014
N1 Sp. z o.o.

*2015.10
Nr 28a-c*

Strona : 1

M-c	SR	Nr Dow.	Data	Nr faktury	Treść	Kwota Wn	Kwota Ma	Konto przeciwne
00	BO				BILANS OTWARCIA			
12	21	1	08/12/2014		część zapłaty zgodnia aktem notarialnym Rep. A-7900/2014		2 505,43	131-11
12	21	1	05/12/2014		zapłata zgodnie z porozumieniem		1 940 049,84	131-12
12	RS	33	01/12/2014	37/12/2014/F VS	nieruchomość -akt.Rep.A6714/2014	17 906 000,00		760-04
12	RS	33	01/12/2014	37/12/2014/F VS	nieruchomość -akt.Rep.A6714/2014	4 118 380,00		221-02-2
Razem :						22 024 380,00	1 942 555,27	
Saldo :						20 081 824,73		

Kartoteka konta : 202-65 za okres 01 - 12/2014
N1 Sp. z o.o.

lei. 28 a

Strona : 1

M-c	SR	Nr Dow.	Data	Nr faktury	Treść	Kwota Wn	Kwota Ma	Konto przeciwne
00	BO				BILANS OTWARCIA			
12	21	1	08/12/2014		część zapłaty zgodnia aktem notarialnym Rep. A-7900/2014		2 505,43	131-11 4
12	RS	33	01/12/2014	37/12/2014/F VS	nieruchomość -akt.Rep.A6714/2014	17 906 000,00		760-04
12	RS	33	01/12/2014	37/12/2014/F VS	nieruchomość -akt.Rep.A6714/2014	4 118 380,00		221-02-2
Razem :						22 024 380,00	2 505,43	
Saldo :						22 021 874,57		

Lat. 28 b

Wzrost
No. 09. 2015

-defBank 4.66.01.0d00-
BS CIECHANOW

Strona: 1

arta analityczna r-ku: 9009330-27001-1 ESCROW
NRB: 47 0213 0008 2010 0300 9930 0002

SM SRODNIETSKA

Rachunki bieżące przedsiębiorstw i spółek prywatnych oraz
spółdzielni

Za zgodność
z oryginałem

SPECJALISTA
Wydziału Kredytów

PERIOD ZA OKRES: 2014.01.01 - 2014.12.31

CELNA NAZWA : SRODNIETSKA SPOLDZIELNIA MIESZKANIOWA

INFORMACJA :

ADRES : AL. 3 MAJA 12 00-391 WARSZAWA

Data	Data waluty	Nr dokumentu	Treść	Jedn	OBROTÓW:	Wn	Ma	SALDO:	Wn	Ma
2014.12.05	2014.12.05	19203/12.05	ZAPŁATA ZGODNIE Z P	81		1 940 049.84		✓	1 940 049.84	
2014.12.09	2014.12.09	28445/12.09	provizja za realiza	101		7 268.32			1 932 781.52	
2014.12.17	2014.12.17	2868/12.17	blokada na egzekucj	81		1 932 781.52				0.00
						1 940 049.84				
--(KONIEC)--						1 940 049.84				

131-12 1.940.049,84

202-65 ✓

402-00-3 7.268,32

131-12 ✓

550-15 7.268,32

490-00 ✓

209-83 1.932.781,52

131-12

verbe

Bech

Janusz Ochwat

otrzymano 20 sierpnia 2015 r.

Wznowiono pod datą 18 marca 2015 r.
na polecenie p. [REDACTED]

~~_____~~

W dniu 26 sierpnia wznowiono ponownie
zgodnie z datą dokumentu



lat. 28 c

Polski Bank Spółdzielczy w Clechanowie
Rok założenia 1899

WYCIĄG Z RACHUNKU BANKOWEGO
ZA MIESIĄC 2014/12

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
AL. 3 MAJA 12 00-391 WARSZAWA

RACHUNEK NR : 47 8213 0008 2010 0900 9930 0002
WALUTA : PLN
NR KLIENTA : 9009930

SALDO POCZĄTKOWE z dnia : 0.00

Data księg.	Zlecaniodawca / Beneficjent	Opis operacji	Kwota operacji	Saldo po operacji
2014.12.05	82821300082001002452380001 NI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ STANISŁAWA DĄBKA NR 6A LOK.BOKS 4 80-180 GDAŃSK	ZAPŁATA ZGODNIE Z P ZAPŁATA ZGODNIE Z POROZUMIENIEM	1 940 049.84	1 940 049.84
2014.12.09	9009930-81701-119	ESCROWpro wizja za realiza pro wizja za realizację warunków umo wy rachunku escrow-pozostała część kwoty prowizji	-7 268.32	1 932 781.52
2014.12.17	47821300082010090099300002	Blokada na egzekucj Blokada na egzekucj KH 2560/14 - KS Mieczkowski	-1 932 781.52	0.00

SALDO KOŃCOWE : 0.00
ŚRODKI DO DYSPOZYCJI : 0.00 - Stan na dzień: 2014.12.31

Obroty za okres : Strona Wn : 1 940 049.84 Strona Ma : 1 940 049.84
Oprocentowanie rachunku: Strona Wn : 13.5 % Strona Ma : 0 %

Niniejszy dokument jest wydrukiem komputerowym i nie wymaga podpisów i stempil bankowych.
W przypadku jakichkolwiek rozbieżności prosimy o powiadomienie banku w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wyciągu.



Szanujemy środowisko.
Produkt ekologiczny.

Ochojz

Dnia : 01.12.2014

ŚRÓDMIEJSKA SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
00-391 WARSZAWA
AL. 3-GO MAJA 12

wpiyw 2014-12-22

Lok. 31/2014

FK

NOTA ODSETKOWA

Wzywamy do uregulowania odsetek z tytułu zwłoki w zapłacie należności
ynikających z następujących dokumentów:

Numer dowodu	Termin płatn.	Data zapłaty	Kwota
F Z00337/11	30.07.2011	01.12.2014	2.928.000,00
F Z00339/11	30.07.2011	01.12.2014	22.892,15
F Z00368/11	04.08.2011	01.12.2014	187.239,83
F Z00390/11	28.08.2011	01.12.2014	421.200,00
F Z00446/11	29.09.2011	01.12.2014	252.720,00
F Z00517/11	29.10.2011	01.12.2014	753.840,00
F Z00586/11	25.11.2011	01.12.2014	1.023.840,00
F Z00657/11	30.12.2011	01.12.2014	1.304.100,00
F Z00658/11	30.12.2011	01.12.2014	74.143,73
F Z00753/11	27.01.2012	01.12.2014	948.780,00
F 54/11	27.01.2012	01.12.2014	18.535,93
Razem			7 935 291,64

f. y rozliczenie?

Kwota należnych odsetek wynosi: 3.564 708,36

11.500.000

Łownie : trzy miliony pięćset sześćdziesiąt cztery siedemset osiem złotych
trzydzieści sześć groszy

Należne odsetki prosimy przekazać na rachunek bankowy:

62 1240 6029 1111 0000 4793 4759

TECHNOBUD

mgr Izabela Ziolkowska
Samodzielna Księgową


TECHNOBUD Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 2
01-217 WARSZAWA
NIP 118-16-06-473

TECHNOBUD Sp. z o.o.
mgr inż. Andrzej Fedio
V-CE PREZES ZARZADU

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

POTW

przesyłki listowej polowej

(00)459007734409787673

wypełnia nadawca

NADAWCA:

Sródmiejska Spółdzielnia
Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Al. 3-go Maja 12
00-391 Warszawa

Opłata **6.10** gr

Uwagi **790**

kod pocztowy

dotr. FK/3694/2015

ADRESAT:

TECHNOBUD Sp. z o.o.

ul. Kolejowa 2

01-217 Warszawa

kod pocztowy



załącznik nr 1 a

Warszawa, dn. 21 maja 2015 r.

TECHNOBUD Sp. z o.o.
01-217 Warszawa ul. Kolejowa 2

Sródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej, z uwagi na konieczność poprawnego zamknięcia ksiąg rachunkowych za 2014 r. wzywa Państwa do potwierdzenia otrzymania wpłaty w wysokości 11 500 000,00 PLN (jedenaście milionów pięćset tysięcy złotych), tytułem spłaty Wierzyciela Hipotecznego nr 1 Jana Soczewka oraz Wierzyciela Hipotecznego nr 2 Technobud Sp. z o.o. , zgodnie z Rep. A nr 6714/2014 oraz Rep. A nr 7900/2014.

Prosimy o przesłanie potwierdzenia transakcji na adres:

Sródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej
00-391 Warszawa Al. 3-go Maja 12

w terminie do 31 maja 2015 r.


Sądzielnia Księgowa
p.o. Gł. Księgowej

Ben

Jan

Ochoj

Załącznik Nr 696

TECHNOBUD Sp z o.o.

Warszawa 28.05.2015

01-217 Warszawa

Ul. Kolejowa 2

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa

W upadłości likwidacyjnej

Ul. Aleja 3-go Maja 12

00-391 Warszawa

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Al. 3 Maja 12

00-391 Warszawa

Wpłynęło dnia 2015-06-01

L. dz. 3815 Ogrod

Łucja K.
[Signature]

Potwierdzamy wpływ podanej przez Państwa Kwoty 11 500 000,00 zł. Informujemy jednocześnie, że nie zostały w całości spłacone przez Spółdzielnię koszty sądowe poniesione przez Technobud SP z o.o. i będą one przedmiotem zgłoszenia wierzytelności do masy upadłości

**TECHNOBUD** Sp. z o.o.
ul. Kolejowa 2
01-217 WARSZAWA
NIP 118-16-06-473

TECHNOBUD

Samodzielna Księgowa

[Signature]

[Signature]

[Signature]

PEKAO Bank Pekao S.A.

TECHNOBUD SP. Z O O.
UL. KOLEJOWA 2
01-217 WARSZAWA

Numer wyciągu 257

za okres od 01.12.2014 do 01.12.2014

Nazwa

Numer

Saldo w złotych

62124060291111000047934759

9 397 992,10

Suma sald

9 397 992,10

Nazwa

Numer

Waluta rachunku

62124060291111000047934759

PLN

Saldo początkowe

-1 860 484,65

Suma wpływów

20 908 447,90 ✓

Saldo końcowe

9 397 992,10 ✓

Suma wypływów

9 649 971,15 ✓

Dostępne środki

11 397 992,10

Kwota zablokowana

Wyszczególnienie operacji

01.12.2014

ZAPŁATA ZGODNIE Z AKTEM
NOTARIALNYM REPETORIUM NR 7900/2014
51201412011278951N1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
STANISŁAWA DĄBKA NR 6A LOK.BOKS 4 80-
180 GDAŃSK
PL82821300082001002452380001

11 500 000,00 ✓

W rozliczeniach transgranicznych należy używać numeru rachunku IBAN oraz kodu BIC.

Numer IBAN tego rachunku: PL62124060291111000047934759; kod BIC Banku Pekao SA: PKOPPLPW.

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 53/57 wpisany pod numerem KRS: 0000014843 do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: 526-00-06-841; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego: 262 470 034 złotych, według stanu na dzień 28 grudnia 2012 r.

Dokument sporządzony elektronicznie na podstawie Art. 7 ust. 1 i 2 Ustawy Prawo bankowe, Art. 60 kc, Art. 20 ust. 2 i 5 Ustawy o rachunkowości. Nie wymaga stempła i podpisu.

Kartoteka konta : 202-18 za okres 01 - 12/2014
 TECHNOBUD SP> Z O.C

z. atamanicki dr
29 a - d

Strona : 1

M-c	SR	Nr Dow.	Data	Nr faktury	Treść	Kwota Wn	Kwota Ma	Konto przeciwne
00	BO				BILANS OTWARCIA		7 336 714,12	
02	3	32	19/02/2014		zapł. do TECHNOBUD-U Sp. z o.o.	450 000,00		245-01
Razem :						450 000,00	7 336 714,12	
Saldo :							6 886 714,12	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Warszawa, dnia 24 czerwca 2015 r.

Zarząd
Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej

~~Pan Wiesław Ostrowski
Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielczej
Mieszkaniowej w upadłości
likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-013 Warszawa~~

W nawiązaniu do pisma Zarządu z dnia 18 czerwca 2015 r. w załączeniu przedstawiamy zestawienie sporządzone w dniu 23 czerwca 2015 r. przez p. [REDAKTOWANE], p.o. głównej księgowej, z którego wynika, iż adw. [REDAKTOWANE] złożył do Spółdzielni nierzetelne rozliczenie rachunku powierniczego nr 28 28 1240 6263 1111 0010 4947 4478 dotyczące okresu od 19 lutego do 31 grudnia 2013 r.

Na podstawie kserokopii wyciągu z ww rachunku za okres od 19 lutego 2013 r. do 16 czerwca 2014 r. ustalono, że suma wypłat dokonanych przez Kancelarię Prawną Mamiński & Wspólnicy i adw. [REDAKTOWANE] jest o 331.577,85 zł wyższa od kwoty wskazanej w rozliczeniu rachunku powierniczego, będącym podstawą sporządzenia dokumentów finansowych Spółdzielni za rok 2013.

Antoni Marcin Frontczak


członek Zarządu



W załączeniu:

1. Rozliczenie wypłat i wpłat z rachunku powierniczego za okres 19 lutego – 31 grudnia 2013 r.
2. Zestawienie sporządzone w dniu 23 czerwca 2015 r. przez p. Grażynę Aleksandrowicz

Do wiadomości:

Zespół Lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza





PK 388 / 2013
 lat. 30a

W związku z umową powierniczą z dnia 18.02.2013 roku przedstawiam rozliczenie
 wpłat i wypłat dotyczących rachunku powierniczego
 (nr rach 28 1240 6263 1111 0010 4947 4478)
 za okres 19.02.2013 - 31.12.2013

	data operacji	podmiot	tytuł operacji	kwota operacji	
				wpłata	wypłata
1	19.02.2013	Śródmiejska SM	wpłata	1 000 000,00	
2	19.02.2013	Mamiński i Wspólnicy	fv ŚSM 12/2013, 1/2013, 2/2013, 3/2013		99 147,84
3	19.02.2013	NICOLA	za fv		200 000,00
4	21.02.2013	Śródmiejska SM	wpłata	600 000,00	
5	25.02.2013	NICOLA	za fv		500 000,00
6	28.02.2013	Mamiński i Wspólnicy	fv SSM 4/2013		41 205,00
7	26.03.2013	Fastrack Solut.	dopłata do fv		42 839,90
8	29.03.2013	Urząd Miasta	u.w Plac Mirowski		17 100,00
9	28.11.2013	Spektrum Tower	zgodnie z porozum	750 000,00	
10	02.12.2013	Śródmiejska SM	zwrot		350 000,00
11	31.12.2013	Mamiński i Wspólnicy	uregulowanie fv wystawionych do dnia 31.12.2013		885 422,15
				2 350 000,00	2 135 714,89
			saldo na 31.12.2013	214 285,11	

MAMIŃSKI & WSPÓLNICY
 spółka komandytowa
 03-761 Warszawa, ul. Cypryjska 2A

Bo

Jan Ockowski

Porównanie wpłat na rachunek powierniczy ŚSM z rozliczeniem Pana Mamińskiego

Rozliczenie konta wg Mamiński i Wspólnicy S.K.							Zapisy wg Wyciągu Bankowego		
Lp	data operacji	podmiot	tytuł	wpłata	wypłata	Wpłata	Wypłata	Uwagi	
1	19.02.2013	ŚSM	wpłata	1000000,00					
2		Mamiński i Wspólnicy	FV 12/2013, 1/2013, 2/2013, 3/2013		99 147,84	1000000,00	99147,84		
3		NICOLA	za faktury		200000,00		200000,00		
4	21.02.2013	ŚSM	wpłata	600000,00					
5	25.02.2013	Mamiński i Wspólnicy						M.Mamiński - wypłata	
6		Mamiński i Wspólnicy						M.Mamiński - wypłata	
7		NICOLA	za faktury		500000,00				
8	28.02.2013	Mamiński i Wspólnicy	FV 4/2013		41205,00			FV 058/12	
9	26.03.2013	Mamiński i Wspólnicy						Zapl. za fakturę	
10		Mamiński i Wspólnicy						przelew	
11		Fastrak Solution	dopłata do fv		42839,90			przelew	
12	28.03.2013	Mamiński i Wspólnicy						brak transakcji na koncie	
13	29.03.2013	Urząd Miasta st. Warszawy	u.w. Plac Mirowski		17100,00			przelew	
13	8.04.2013	Mamiński i Wspólnicy						brak transakcji na koncie	
14	25.09.2013							przelew	
15	25.09.2013					60000,00		Projekt ECHO-70 Sp. z o.o.	
16	28.11.2013	SPECTRUM TOWER	Zgodnie z porozumieniem	750000,00				przebieganie środków	
17	2.12.2013	Mamiński i Wspólnicy						Rekompensata za szkodę 1	
18	2.12.2013	ŚSM	zwrot					Zasilenie	
19	2.12.2013							Zasilenie	
20	2.12.2013							Zasilenie M.Mamiński	
20	2.12.2013							Zasilenie Al.. Róż 7 Sp. z o.o.	
21	31.12.2013	Mamiński i Wspólnicy	Uregulowanie faktur wystawionych do 31.12.2013		885422,15				
			Obroty:	2350000,00	2135714,89	2410000,00	2407352,84		
			Saldo na 31.12.2013 r.	214285,11		2647,16		brak transakcji na koncie	

Suma wypłat 1217000,00 Mamiński i Wspólnicy
 Suma wypłat 885422,15 Mamiński i Wspólnicy wg rozliczenia

W rozliczeniu wykazano dopłatę do faktury wypłaconą firmie Fastrack
 Z zapisów Wyciągu bankowego wynika, że transakcja nie miała miejsca - z konta nie wypłacono gotówki firmie Fastrack Solution.
 Nie wpłacono również 17 100,00 zł na konto Urzędu Miasta z tyt. opłaty użytkownika wieczystego Plac Mirowski
 Suma wypłat Pana Mamińskiego z konta rachunku powierniczego jest o 331577,85 zł wyższa niż kwota wykazana w rozliczeniu
 Nie wykazano wpłaty 60 000,00 zł z dnia 25 września 2013 r. dokonanej przez Projekt ECHO-70 Sp. z o.o.

2013.306

p.o. głównej Księgowej




UMOWA POWIERNICZA

zawarta w dniu 18 lutego 2013 r. w Warszawie (zwana w dalszej części „Umową”), pomiędzy:

Śródmiejską Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Warszawie przy ul. 3Maja 12 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS : 0000016725 , reprezentowaną przez:

1/ Krystynę Rubik Prezesa Zarządu

2) *Agnieszka Chazela - Członek Zarządu*

zwaną w dalszej części Umowy „Powierzającym”,

a

Mamiński & Wspólnicy Spółką Komandytową z siedzibą w Warszawie przy ul. Cypryjskiej 2a, 02 – 761 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 00000254988, NIP: 521-338-68-88, reprezentowaną przez komplementariusza [REDACTED], zwaną w dalszej części Umowy „Powiernikiem”,

Powierzający i Powiernik zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami”, osobno zaś „Stroną”.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1.

Powierzający zobowiązuje się do powierzenia Powiernikowi środków pieniężnych w celu prowadzenia rozrachunków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

§ 2.

1. W celu realizacji Umowy, Powiernik zobowiązuje się do prowadzenia na rzecz Powierzającego następującego rachunku bankowego:

1) rachunek w PLN : 28 1240 6263 1111 0010 4947 4478

2. Powiernik oświadcza, iż rachunki bankowe wskazane w ust. 1 będą wykorzystywane do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych mu przez Powierzającego oraz do dokonywania operacji i wypłat zgodnie z dyspozycją Powierzającego, wyrażonej w dowolnej formie, z uwzględnieniem warunków określonych w umowie rachunku powierniczego zawartej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

§ 3.




Powiernik nie ponosi wobec Powierzającego, jak i osób trzecich, żadnej odpowiedzialności za czynności, jakie podejmie w celu wykonania Umowy, na podstawie przyjętych od Powierzającego dyspozycji lub instrukcji lub korespondencji.

§ 4.

Strony Umowy zachowają w tajemnicy wszelkie informacje dotyczące zawarcia Umowy, oraz uzyskane w związku z jej wykonywaniem.

§ 5.

Zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą wprowadzane w formie aneksu.

§ 6.

1. Strony mogą rozwiązać Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
2. Powiernik może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym z ważnych powodów.
3. Wypowiedzenie Umowy wymaga zachowania formy pisemnej i musi być podpisane przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w tym zakresie.
4. Termin wypowiedzenia umowy liczy się od dnia skutecznego doręczenia wypowiedzenia drugiej Stronie, rozumianego jako dzień doręczenia wypowiedzenia Umowy osobiście bądź listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Powiernika oraz braku możliwości określenia dnia skutecznego doręczenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, Powiernik za dzień skutecznego doręczenia wypowiedzenia Umowy uzna dzień pierwszego awizowania niedoręzonego wypowiedzenia na ostatni znany Powiernikowi adres Powierzającego.

§ 8.

W sprawach, które nie zostały uregulowane w Umowie, mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 9.



Strony zobowiązują się rozwiązać ewentualne spory, powstałe w trakcie lub w związku z wykonywaniem Umowy polubownie, a w braku porozumienia, poddają się pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Powiernika.

§ 10.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje do dnia rozwiązania Umowy w trybie wskazanym w § 7.

§ 11.

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń dla celów związanych z Umową:
Powierzający: Warszawa ul.3Maja 12,
Powiernik: 00-556 Warszawa, Al. Róż [REDACTED]
2. Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadamiania drugiej Strony o wszelkich zmianach adresów do doręczeń pod rygorem uznania doręczenia na ostatni wskazany adres do doręczeń za skuteczne.

§ 12.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zarząd
Srodmiejskiej Spółdzielni
Mieszkanlowej
w Warszawie
Powierzający

[REDACTED]
Powiernik

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] 3

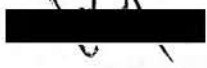
Załącznik nr 32

TABELA 12
 OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014
Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu;	4 620 618,03	4 638 541,47	4 073 859,74	3 517 196,92	4 833 006,60
- kredytu i skapitalizowanych odsetek	1 252 749,53	1 185 623,69	1 011 787,58	813 061,28	1 114 260,43
- odsetek wykupionych przez budżet	3 367 868,50	3 452 917,78	3 062 072,16	2 704 135,64	3 718 746,17
- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Naliczone odsetki	200 160,85	52 371,07	52 849,99	1 471 448,66	279 754,25
- dla lokali mieszkalnych	200 160,85	52 371,07	52 849,99	1 471 448,66	279 754,25
- dla lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Zmniejszenia;	182 237,41	617 052,80	609 512,81	155 638,98	62 359,92
- spłaty - lok.mieszkalne	89 222,33	177 691,98	223 405,35	63 303,07	62 489,55
- umorzenia - lok.mieszkalne	93 015,08	297 772,25	386 107,46	92 335,91	129,63
- anulowane odsetki	-	141 588,57	-	-	-
- dla lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu;	4 638 541,47	4 073 859,74	3 517 196,92	4 833 006,60	5 050 400,93
- kredytu i skapitalizowanych odsetek	1 185 623,69	1 011 787,58	813 061,28	1 114 260,43	1 049 787,22
- odsetek wykupionych przez budżet	3 452 917,78	3 062 072,16	2 704 135,64	3 718 746,17	4 000 613,71
- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	33	31	27	27	27
Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	-	-	-	-	-

428.

SPECJALISTA
 d/s FIN. - KSIĘGOWYCH



Bar

Anna Odrowa

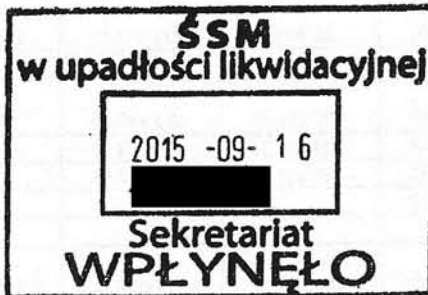
2. dz. w 15/1/2010

Załącznik Nr 33

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
ul. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 090657510
KRS 0000016725

Warszawa, dnia 16 września 2015 r.

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3-go Maja 12
00-391 Warszawa



Pan Wiesław Ostrowski
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
Al. 3 Maja 12
00-013 Warszawa

W nawiązaniu do Wezwania Syndyka Nr 4/18-08-2015 z dnia 18 stycznia 2015 r. oraz wcześniejszych ustnych wyjaśnień Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej oświadcza, że odmawia podpisania kolejnej wersji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014.

W tym miejscu Zarząd podnosi co następuje:

1) od dnia 20 kwietnia 2015 r., z uwagi na upadłość Spółdzielni, Zarząd został pozbawiony faktycznego wpływu na rzetelne sporządzenie sprawozdania finansowego za rok 2014, jak i nie ma możliwości wyegzekwowania od pracowników Działu Finansowo - Księgowego zarówno wyjaśniania wystąpienia różnic w wysokości aktywów i pasywów w kolejnych wersjach sprawozdania finansowego sporządzanych w okresie od kwietnia do maja 2015 r., oraz poprawienia błędów w księgowaniu zdarzeń gospodarczych np. faktur wystawionych w czerwcu i lipcu 2014 r. przez firmę OTIS; zostały zlekceważone wskazówki Zarządu przekazane ustnie jak i w piśmie z dnia 10 czerwca 2015 r., skierowanym do p.o. głównej księgowej a złożonym do Pana wiadomości, m. in. co do konieczności wyjaśnienia kwestii rozliczenia rachunku powierniczego, rozliczenia transakcji zbycia nieruchomości w zasobach Spółdzielni itd. (w załączeniu pisma Zarządu z dnia 26 maja i 10 czerwca 2015 r.);

2) w ocenie Zarządu w roku 2014 r. księgi rachunkowe Spółdzielni były prowadzone w sposób nieprawidłowy, a zapisy nie odzwierciedlają faktycznego stanu rzeczy, co jasno wynika ze „Sprawozdania ogólnego z czynności” z dnia 25 marca 2014 r. sporządzonego przez Syndyka, mec. Krzysztofa Gołęba, w postępowaniu upadłościowym sygn. akt X Gup 14/14 (w załączeniu Sprawozdanie Syndyka z dnia 25 marca 2015 r.); w tym miejscu podkreślić należy, że jedną z przyczyn odwołania w dniu 14 grudnia 2014 r. Zarządu Spółdzielni były nieprawidłowości w kierowaniu Działem Finansowo - Księgowym; w okresie od czerwca 2012 r. do maja 2014 r. członkiem Zarządu była p. Agnieszka Chorzela, zatrudniona w Spółdzielni od 05 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. na stanowisku

głównej księgowej – co istotne – mimo, że w marcu 2014 r. Syndyk, mec. Krzysztof Gołąb, wypowiedział jej stosunek pracy ze względu na m. in. brak księgowania zdarzeń gospodarczych, prowadzenie ksiąg rachunkowych niezgodnie z ustawą o rachunkowości, brak należytego nadzoru, kontroli i kierownictwa nad całokształtem prac z zakresu rachunkowości (w załączeniu pismo Syndyka z dnia 14 marca 2014 r.);

3) Zarząd, powołany w dniu 14 grudnia 2014 r., po objęciu władztwa nad Spółdzielnią, co faktycznie miało na początku stycznia 2015 r., ujawnił nieprawidłowości w księgowaniu również w latach 2008 – 2013, w tym w 2013 r. rozliczenia rachunku powierniczego prowadzonego przez Kancelarię Prawną Mamiński & Wspólnicy, o czym został Pan powiadomiony (w załączeniu pisma Zarządu z dnia 19 czerwca, 24 czerwca i 20 sierpnia 2015 r.); powyższe daje podstawę do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013 zostało sporządzone nierzetelnie, a co za tym idzie również sprawozdanie finansowe za rok 2014 zawiera nieprawdziwe dane.

4) Zarząd zamierzał zlecić przeprowadzenie audytu finansowo - księgowego, do czego zobowiązali się w dniu 14 grudnia 2014 r. przed Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni członkowie nowej Rady Nadzorczej i czego Zarząd nie mógł wykonać jedynie z braku środków finansowych; szczegółowa informacja o wyborze nowych władz statutowych Spółdzielni została przekazana Panu w dniu 11 kwietnia 2015 r. w formie załącznika do „Opisu działalności Spółdzielni”;

5) od dnia 20 kwietnia 2015 r. Zarząd jest pozbawiony statusu kierownika jednostki, zaś sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014, przedstawione do zaakceptowania i podpisania przez Zarząd, zostało sporządzone w sierpniu 2015 r., tj. po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej Spółdzielni.

W tym miejscu, biorąc pod uwagę argumenty przedstawione w niniejszym piśmie, Zarząd stwierdza brak możliwości wskazania terminu przekazania Syndykowi zarówno syntetycznego i analitycznego zestawienia obrotów i sald ksiąg rachunkowych Spółdzielni jak i zestawienia należności Spółdzielni według stanu na dzień 19 kwietnia 2015 r.

Antoni Marcju Frontczak

Członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Malgorzata Barto

Do wiadomości:

Sędzia-komisarz Ewa Królikowska – Saks

Przewodniczący Rady Nadzorczej ŚSM w upadłości likwidacyjnej







UCHWAŁA Nr 13/2014

Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie
z dnia 21 maja 2014 roku.

Działając na podstawie uprawnień, przewidzianych w art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz.1848 ze zm.) oraz § 82 ust. 1, 3, 8 i 22 Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niniejszym postanawia, jak niżej:

§ 1

Celem zminimalizowania dla ogółu członków Spółdzielni – w tym w szczególności osób, korzystających z zasobów lokalowych Spółdzielni - ryzyka prowadzonej i opartej o treść art. 1 ust. 2 [3] pkt. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116) działalności gospodarczej przez Spółdzielnię, Rada Nadzorcza mocą niniejszej uchwały upoważnia Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 6/10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA4M/00405521/2, na której to nieruchomości realizowana jest inwestycja budowlana w postaci budynku mieszkalnego wielolokalowego z usługami i garażem podziemnym.

§ 2

W ramach uprawienia, wskazanego w § 1, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do utworzenia spółki celowej prawa handlowego.

§ 3

Rada Nadzorcza zastrzega, iż Umowa lub Statut spółki celowej przewidywać musi objęcie przez Spółdzielnię udziałów w utworzonej spółce celowej w zamian za wniesienie przez Spółdzielnię aportu w postaci nieruchomości określonej w § 1 uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Wiesław Korga

RADA NADZORCZA
ŚRÓDMIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
w Warszawie

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Wojciech Morawski

Ban

Jan Ochojca

UCHWAŁA Nr 14/2014

Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie
z dnia 21 maja 2014 roku.

Działając na podstawie uprawnień, przewidzianych w art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz.1848 ze zm.) oraz § 82 ust. 1, 3, 8 i 22 Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niniejszym postanawia, jak niżej:

§ 1

Celem zminimalizowania dla ogółu członków Spółdzielni – w tym w szczególności osób, korzystających z zasobów lokalowych Spółdzielni - ryzyka prowadzonej i opartej o treść art. 1 ust. 2 [3] pkt. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116) działalności gospodarczej przez Spółdzielnię, Rada Nadzorcza mocą niniejszej uchwały upoważnia Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie do dysponowania majątkiem nieruchomości Spółdzielni w postaci nieruchomości położonej w Warszawie, tj. działki 5/6, wydzielonej mocą prawomocnego wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie II C 143/07 z nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 5 w obrębie 5-03-06 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA4M/00235241/2, a dla której to wydzielonej działki złożono wniosek o ujawnienie w księgach wieczystych praw Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

W ramach uprawnienia, wskazanego w § 1, Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do utworzenia spółki celowej prawa handlowego.

§ 3

Rada Nadzorcza zastrzega, iż Umowa lub Statut spółki celowej przewidywać musi objęcie przez Spółdzielnię udziałów w utworzonej spółce celowej w zamian za wniesienie przez Spółdzielnię aportu w postaci nieruchomości określonej w § 1 uchwały.

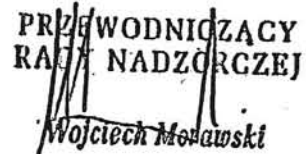
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKREJARZ
RADY NADZORCZEJ

Wiesław Korga

RADA NADZORCZA
ŚRÓDMIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
w Warszawie

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Wojciech Morawski





UCHWAŁA Nr 15/2014

Rady Nadzorczej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie
z dnia 18 maja 2014 roku.

Działając na podstawie uprawnień, przewidzianych w art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz.1848 ze zm.) oraz § 82 ust. 3, 8 Statutu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

§ 1

W dążeniu do pozyskania środków finansowych na realizację celu określonego w art. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku O spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116) Rada Nadzorcza niniejszym wyraża zgodę na dokonanie sprzedaży wszelkich udziałów w spółkach kapitałowych, w których udziałowcem jest Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie.

§ 2

Wykonanie postanowień niniejszej uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKREJARZ
RADY NADZORCZEJ
Wiesław Kłoga

RADA
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
w Warszawie

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Wojciech Morawski

Ben *Jan* *Odroz*

**Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
ŚSM - Administracja 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
obradującego w dniu 10 września 2014 roku**

Zgromadzenie Wspólników Spółki ŚSM – Administracja 1 Spółka z o.o. otworzyła Krystyna Rubik, która oświadczyła, że w dniu dzisiejszym w Warszawie, mimo braku formalnego zwołania, odbywa się Zgromadzenie Wspólników Spółki. Na Przewodniczącego Zgromadzenia wybrano jednogłośnie Krystynę Rubik, która po sprawdzeniu listy obecności stwierdziła, że na Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% udziałów reprezentujące całość (100%) kapitału zakładowego Spółki, a ponieważ nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, Zgromadzenie odbywa się prawidłowo i może podejmować wiążące uchwały mimo braku formalnego zwołania.

Na protokolanta wybrano Mikołaja Charyło.

Wspólnicy przyjęli jednogłośnie poniższy porządek obrad:

1. Podjęcie uchwały w przedmiocie zbycia przysługujących Spółce praw do nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10A w Warszawie.
2. Zamknięcie obrad.

Następnie Wspólnicy podjęli następującą uchwałę:

**Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ŚSM - Administracja 1 Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie z dnia 10 września 2014 r. w sprawie zbycia praw do nieruchomości przy ul.
Grzybowskiej 6/10A w Warszawie.**

Na podstawie art. 228 ust. 4 k.s.h.

§ 1.

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zbycie przez Spółkę przysługującego Spółce prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 6/10, oznaczonej numerem 57/4, obręb ewidencyjny 50303, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW WA4M/00405521/2, wraz z nakładami w postaci rozpoczętej inwestycji budowlanej, na rzecz

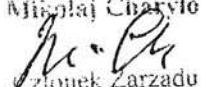
N1 spółka z o.o., za kwotę nie niższą niż

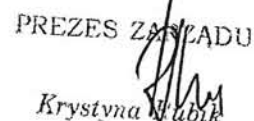
17.885.000- PLN (słownie: siedemnaścimilionówsieciśmięćdziesiąt pięć tysięcy
złotych netto, powiększoną o należny podatek VAT, w wysokości 23%.

2. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

Przewodniczący stwierdził, że powyższa Uchwała została podjęta jednogłośnie, 100 głosami „za”.

Wobec wyczerpania porządku obrad Zgromadzenie zakończono. Do protokołu załączono Listę obecności.

Mikołaj Charyło

członek Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Krystyna Rubik

Protokolant, Mikołaj Charyło

Przewodniczący, Krystyna Rubik





**ZAWARTE AKTY NOTARIALNE USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI
W LATACH 2010 – 2014.**

	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.
Lokale mieszkalne	60	49	42	26	32
Lokale użytkowe	8	4	4	17	12
Budynki jednorodzinne	2	13	2	17	17
Miejsca postojowe	1	5	5	-	2



Antoni Marcin Frontczak
Członek Zarządu

Osiedle Mieszkańców
w upadłości likwidacyjnej
Al. Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa
NIP 5250012099, REGON 000657510
KRS 0000016725

E. Wielebicka

[Handwritten signature]