

Piastów, dnia 08.04.2013r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.**

W roku 2012 Zarząd działał w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
5. Regulamin Zarządu uchwalony przez Komisję Rewizyjną w dniu 19 sierpnia 2004r. uwzględniający zmiany wprowadzone w dniach 29 czerwca 2006r., 24 maja 2007r. i 09 października 2008r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd stanowili:

Andrzej Paciorek – prezes zarządu
Mariusz Opalach – członek zarządu

P. Elżbieta Stępkowska jest pełnomocnikiem zarządu ds. finansowo-księgowych.

W roku 2012 Zarząd odbył 33 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 16 uchwał. Odbyło się także kilkadziesiąt spotkań roboczych, z których nie sporządzono protokołów. Ważniejsze ustalenia z tych spotkań zgłaszano do protokołów na posiedzeniach Zarządu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw finansowo-księgowych, spraw członkowskich oraz osób indywidualnych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2012 do Spółdzielni przyjęto 3-ch nowych członków, a w 9-ciu przypadkach podjęto uchwały o ustaniu członkostwa. Wg stanu na dzień 31.12.2012r. Spółdzielnia liczyła 185 członków.

Zarząd opracował łącznie 19 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2012 podpisano 16 umów dotyczących: najmu powierzchni reklamowych i powierzchni użytkowych, szkolenia pracowników w zakresie bhp, przeprowadzenia lustracji, prac remontowych, sprzedaży mediów i liczników gazowych. Podpisano również 5 umów o pracę, w tym 4 umowy-zlecenia i 1 umowę o pracę na zastępstwo.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2012 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. W roku 2012r. Spółdzielnia została poddana lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. W latach 2006 i 2009 lustracje przeprowadzone zostały przez Krajową Radę Spółdzielczą. Lustracja obejmowała całokształt działalności w zakresie legalności, gospodarności, efektywności podejmowanych działań i rzetelności za okres od 30.06.2009r. do 30.06.2012r. Na podstawie ustaleń wynikających z protokołu lustracji, oceniając pozytywnie działalność Spółdzielni w badanym okresie, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, mając na uwadze dalsze doskonalenie pracy Spółdzielni przedłożył następujące wnioski:

- *Dostosować zapisy regulaminów wymienionych w protokole lustracji do aktualnie obowiązujących unormowań rangi wyższej i bieżącej sytuacji organizacyjnej Spółdzielni.*
- *Dostosować wdrożony program komputerowy do specyfiki spółdzielni mieszkaniowych. Rozważyć faktyczne wdrożenie takich rozwiązań w zakresie ewidencji księgowej, by wyniki rozliczeń wynikały wprost z ksiąg rachunkowych, a nie były odtwarzane poza systemem.*

Zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego ww. wnioski zostaną przedstawione do zaakceptowania przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Zapisy w regulaminach są sukcesywnie aktualizowane z wyjątkiem statutu, w którym zmiany może wprowadzić wyłącznie Walne Zgromadzenie. Dane dotyczące weryfikacji i opracowania projektów zmian w poszczególnych regulaminach zawarte są w punktach 2 i 3 niniejszego sprawozdania. W sprawie dostosowania do zaleceń po lustracji prowadzona była akcja ofertowa na zakup nowego oprogramowania. Ze względu na duży koszt zakupu oraz zbyt rozbudowane moduły jak na potrzeby naszej Spółdzielni, Zarząd proponuje dokonać możliwych adaptacji w oprogramowaniu aktualnie wykorzystywanym.

2. Weryfikacja aktualności regulaminów i instrukcji:
 - Regulamin gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
 - Regulamin zarządu – nie stwierdzono konieczności wprowadzania zmian,
 - Regulamin wynagrodzeń – nie stwierdzono konieczności wprowadzania zmian,
3. Opracowanie projektów:
 - zmian w Regulaminie gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
 - zmian w Regulaminie korzystania z parkingu Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
 - zmian w Regulaminie porządku domowego,
 - zmian w Regulaminie korzystania z wejść i wjazdów na teren Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
 - zmian w Regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom.
4. Wyodrębnienie własności 2-ch lokali – wg stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wyodrębnionych jest 49 ze 190 lokali. W przypadku spełnienia wymogów ustawowych przez wnioskujących, wszystkie żądania realizowane są w terminach ustawowych.
5. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
7. Weryfikacja dokumentacji i uregulowanie spraw terenowo-prawnych dotyczących nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
8. Od roku 2009 prowadzony był proces przeciwko Pani adwokat będącej poprzednim pełnomocnikiem prawnym Spółdzielni. W lutym 2010r. Sąd Dyscyplinarny Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie wydał wyrok stwierdzający niedopełnienie obowiązków Pani adwokat, otwierający drogę do dochodzenia od niej roszczeń w drodze postępowania cywilnego. W roku 2012 proces z powództwa Spółdzielni prowadzony był przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie. Niezależnie od powództwa przeciwko Pani adwokat prowadzone było postępowanie przeciwko zespołowi adwokackiemu, w którym była zatrudniona o zwrot kosztów postępowań za niewłaściwą ich obsługę prawną. W lutym 2011r. została podpisana ugoda sądowa, na mocy której zespół adwokacki dokonał spłaty roszczeń w pełnej wysokości wraz z odsetkami tj. w kwocie 12 836,- zł.

9. Podpisanie umowy z firmą VECTRA na korzystanie z nieruchomości w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych i dostarczania sygnału RTV.
10. W związku z podjęciem przez Radę Miasta Piastowa uchwał dotyczących wywozu nieczystości stałych po 30.06.2013r. i niekorzystnych zapisach dotyczących nieruchomości wielomieszkaniowych, Zarząd podjął inicjatywę w sprawie, wspólnego z innymi zarządcami, oprotestowania podjętych uchwał i wprowadzenia zmian. Po kilku spotkaniach (również podczas obrad Rady Miasta) i pisemnych wystąpieniach, częściowo uwzględniono nasze postulaty. Nadal trwają rozmowy, również z udziałem innych zarządców nieruchomości działających na terenie miasta Piastów z wiceburmistrzem Krzysztofem Smolagą.
11. W roku 2012 prowadzone były 2 postępowania sądowe o zadłużenie przeciwko Członkom Spółdzielni, które zakończyły się prawomocnymi wyrokami na korzyść Spółdzielni. W obu przypadkach aktualnie prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. W roku 2012 ogółem prowadzone były trzy postępowania egzekucyjne, z których jedno zostało zakończone w związku z całkowitą spłatą zadłużenia. Ogółem wartość kwot przyznanych i zwróconych Spółdzielni, wynikających z postępowań sądowych i egzekucyjnych zakończonych w roku 2012 wynosi 29 928,69 zł.
12. W roku 2012 dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się o 2,78% w stosunku do roku 2011 i na dzień 31.12.2012r. wynosiły ogółem 52 939,13 zł. co stanowi ok. 4,19% kwoty naliczeń w roku 2012.
13. W ramach prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14 wykonano remont 7-miu balkonów i 2-ch daszków nad balkonami, wyremontowano wszystkie czapy kominowe, naprawiono opaskę od strony północnej i cokół na szczycie od strony południowej, wyremontowano 3 daszki nad wejściami do klatek schodowych, zamontowano zawory podpionowe w instalacji centralnego ogrzewania, wymieniono część rynien i rur spustowych na metalowe, zamontowano nasady kominowe typu turbowent, zmodernizowano stacje poboru gazu do kotłowni;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, wyremontowano 4 klatki schodowe, zamontowano nasady kominowe typu turbowent, ocieplono kominy w przestrzeni między stropem a dachem, odgrzybiono i zakonserwowano elementy więźby dachowej, wykonano nowe podesty przy wejściach do klatek schodowych nr II i III, naprawiono opaskę od strony północnej, wyremontowano daszek nad balkonem lokalu nr 42, naprawiono daszki nad wejściami do klatek schodowych II, VI i VII, naprawiono tynk mozaikowy na cokole budynku;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono poszycie dachu w kilku miejscach, zamontowano nasady kominowe typu turbowent, uszczelniono przewody kominowe; wzmocniono więźbę dachową nad II klatką schodową, naprawiono tynki mozaikowe na cokole budynku;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono rynny i rury spustowe (częściowo wymieniono na metalowe), zamontowano zadaszenia nad przewodami spalinowymi kotłowni, wykonano dodatkowe obróbki blacharskie, naprawiono tynki mozaikowe na cokole budynku;
 - e) we wszystkich budynkach wykonano wszelkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami i wykonano zalecenia pokontrolne;
 - f) dokonano napraw oświetlenia parkingu i terenu mieszkalnego;

- g) oczyszczono i sprawdzono stan techniczny wszystkich studni chłonnych;
 - h) wykonano nową furtkę i ogrodzenie niskie od strony północnej parkingu;
 - i) prowadzono prace naprawcze systemu kontroli dostępu.
14. Dokonano także:
- a) przeglądów kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach,
 - b) kontroli stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach,
 - c) przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych,
 - d) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,
 - e) odsprzedaży do Mazowieckiej Spółki Gazownictwa punktów pomiarowych gazu przy wszystkich kotłowniach.
15. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 06.03.2012r. został zrealizowany w całości.
16. W roku 2012 dokonano 6 transakcji zbycia prawa do lokalu.

Omówienie wniosków zgłoszonych podczas obrad Zebrań Grup Członkowskich oraz Walnego Zgromadzenia nie zrealizowanych przed sporządzeniem sprawozdania zarządu za rok 2012:

1. P. Elwiry Sielickiej-Madrias z dnia 22.10.2007r. – „Zgłaszam wniosek o rozpatrzenie możliwości ocieplenia poddaszy i ewentualnej wymiany okien dachowych” – w sprawie określenia działań zmierzających do wyeliminowania pleśni oraz poprawy warunków cieplnych budynków przy ul. Żbikowskiej 26, 28 i 30 wykonano ekspertyzę techniczną. Prace w zakresie poprawy wentylacji i częściowo ocieplenia prowadzone są sukcesywnie od roku 2008. Zakończenie prac z wyjątkiem wymiany okien połaciowych przewiduje się w roku 2013.
2. Wniosek P. Andrzeja Chomickiego – „Zainstalowanie kamer monitorujących parking” – wniosek w trakcie realizacji.
3. Podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 12.06.2012r. nie zgłoszono żadnych wniosków.

Podsumowanie

W okresie od 17 września do 15 października 2012r. Spółdzielnia została poddana pełnej lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. W podsumowaniu protokołu z lustracji napisano: **„Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności pod względem legalności, gospodarności i rzetelności dokumentowania operacji gospodarczych i finansowych lustrator stwierdza, że sytuacja ekonomiczno-gospodarcza oraz prawnorganizacyjna Spółdzielni jest stabilna i nie zachodzi obawa utraty płynności i zaprzestania działalności. Działania Zarządu cechuje bardzo dobra organizacja pracy, rzetelność i przejrzystość prowadzonej dokumentacji oraz dbałość o zasoby.**

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik finansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 30 258,12 zł. Wynik ten uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 632,19 zł. na działalności zwanej gospodarką zasobami lokalowymi.

Nadwyżką przychodów nad kosztami uzyskaną w roku 2012, Zarząd proponuje pokryć część nadwyżki kosztów nad przychodami, która na koniec 2011r. wynosiła 68 552,24 zł, pozostałą część pokryć z funduszu zasobowego.