

Piastów, dnia 15.04.2015r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.

W roku 2014 Zarząd działał w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1443 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1222 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 2014 Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia, podczas których podjęto 4 uchwały. 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 członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2014 do Spółdzielni przyjęto 1 nowego członka, a w 2-ch przypadkach podjęto uchwały o ustaniu członkostwa. Wg stanu na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia liczyła 177 członków.

Zarząd opracował łącznie 12 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2014 podpisano 22 umowy obejmujące: wynajem powierzchni reklamowej, najem powierzchni użytkowych oraz gruntu, prace remontowe, usługi telefoniczne, dostawę energii elektrycznej, dostawę paliwa gazowego. Przedłużono termin obowiązywania umów z UPC Polska sp. z o.o. Podpisano również 2 umowy-zlecenia.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2014 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. W roku 2012r. Spółdzielnia została poddana lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. 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 zostały przedstawione do zaakceptowania przez Walne Zgromadzenie. W dniu 20.06.2013r. dokonano zmian w Statucie, a następnie zaktualizowano zapisy w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

Ze względu na duży koszt zakupu nowego oprogramowania oraz zbyt rozbudowane moduły jak na potrzeby naszej Spółdzielni, dokonano możliwych adaptacji w oprogramowaniu aktualnie wykorzystywanym. Następnie opracowano nowe zasady polityki finansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą nr 11/2013 z dnia 05.11.2013r. Wniosek nr 2 został wprowadzony w życie z dniem 01.01.2014r.

2. Opracowanie projektów:
 - zmian w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia,
 - zmian w Regulaminie Komisji Rewizyjnej,
 - w pozostałych regulaminach dokonano zmian w latach 2012 i 2013, w roku 2014 przeprowadzono weryfikację i nie stwierdzono konieczności wprowadzania korekt.
3. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
5. W roku 2014 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności jednego lokalu. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zostały zrealizowane.
6. W związku z wprowadzeniem nowych taryf opłat za dostawę gazu w roku 2014 Zarząd podjął decyzję o zmianie dostawcy. Umowa została podpisana z firmą DUON Marketing & Trading S.A.
7. W związku z korzystniejszą ofertą zmieniono dostawcę energii elektrycznej. Aktualnie energia czynna kupowana jest od firmy ENEA S.A. Opłaty stałe wnoszone są do PGE Dystrybucja S.A.
8. W roku 2014 Zarząd zrezygnował z usług Orange Polska S.A. w zakresie usług telekomunikacyjnych na rzecz firmy NETIA S.A.
9. Rozpoczęto czynności związane z wyegzekwowaniem ekwiwalentu z tytułu służebności przesyłu od PGE S.A.
10. W roku 2014 z władzami miasta Piastowa prowadzone były rozmowy nt. zagospodarowania ul. Żbikowskiej w zakresie modernizacji kanalizacji ściekowej oraz budowy kanalizacji deszczowej, ograniczania ruchu samochodów ciężarowych, uporządkowania roślinności pomiędzy działką Spółdzielni a jezdnią oraz remontem nawierzchni i planowanej budowy miejsc parkingowych wzdłuż budynku przy ul. Żbikowskiej 26. Wycięto część drzew i krzewów, pozostałe prześwietlono, rozpoczęto modernizację kanalizacji ściekowej. W pozostałych sprawach rozmowy są kontynuowane. Ostatnie spotkanie u Burmistrza odbyło się w dniu 16.03.2015r.
11. W roku 2014 prowadzone były 2 postępowania sądowe o zadłużenie przeciwko osobom posiadającym tytuł prawny do lokali mieszkalnych, które zakończyły się wyrokami na korzyść Spółdzielni. Jeden z nich się uprawomocnił. Drugie postępowanie było kontynuowane w roku 2015r. W dniu 10.04.2015r. przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie zawarta została ugoda, na mocy której Pozwani zobowiązani są do spłaty powstałego zadłużenia.
12. W roku 2014 w dwóch przypadkach prowadzone było postępowanie egzekucyjne. Postępowania te są kontynuowane, w tym jedno zostało

rozszerzone w związku z uprawomocnieniem się wyroku, o którym mowa w punkcie poprzedzającym.

13. W związku z roszczeniami Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie prowadzone było postępowanie dotyczące uregulowania prawa własności do lokalu użytkowego nr 2 w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Zarząd SMB „ŻBIKOWSKA” odmówił podpisania ugody sądowej zaproponowanej przez SM w Piastowie, na mocy której lokal stałby się własnością SM w Piastowie.
14. W roku 2014 dokonano szczegółowego przeglądu technicznego oraz remontu i wymiany niektórych zabawek na placu zabaw.
15. W związku z informacją o zakończeniu aktualizacji oprogramowania Microsoft XP z dniem 08.04.2014r., zakupiono 1 nowy komputer.
16. W związku z poważną awarią – nie kwalifikującą się do naprawy – dokonano zakupu nowej kosiarki.
17. Po analizie kosztów roku 2013 i na początku 2014r., od września dokonano korekty wysokości zaliczek z tytułu stawki eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgodnie z Planem Gospodarczym zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie.
18. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszył się z 5,34% w roku 2013 do wartości 5,26% ogólnej kwoty naliczeń w roku 2014. Wg stanu na dzień 31.12.2014r. zadłużenia wynosiły 69 240,37 zł. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczymi postępowaniami egzekucyjnymi. Bilans wszystkich rozliczeń z tytułu użytkowania lokali wykazuje nadpłatę w kwocie 26 530,00 zł.
19. W ramach prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: dokończono remonty balkonów, daszków nad balkonami i daszków nad wejściami do klatek schodowych, wykonano remont studzienki technicznej przy oknie kotłowni, zamontowano nasady poprawiające wentylację w lokalach;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono uszkodzone podbitki i daszki nad balkonami, zamontowano siatki zabezpieczające przed ptakami, miejscowo uszczelniono i naprawiono tynki, naprawiono uszkodzone elementy rynien i rur spustowych, wyremontowano studzienki okienek piwnicznych;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, wykonano remont pomieszczenia wodomierza głównego, ocieplono przestrzeń pod podbitką w narożniku północno-wschodnim, naprawiono uszkodzone elementy rynien i rur spustowych, wyremontowano studzienki okienek piwnicznych, naprawiono uszkodzony tynk mozaikowy;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono uszkodzone elementy rynien i rur spustowych, wyremontowano studzienki okienek piwnicznych, naprawiono uszkodzony tynk mozaikowy, naprawiono lukarnę nad IV klatką schodową, ocieplono lukarnę od strony wschodniej budynku;
 - e) zamontowano stojaki do rowerów na terenie osiedla i w wózkarni przy ul. Ogińskiego 14;
 - f) pomalowano płotki okalające narożniki trawników;
 - g) wykonano naprawy ogrodzenia i bramy wjazdowej;
 - h) zmodernizowano instalację telewizji przemysłowej monitorującej parking i furtki;
 - i) prowadzono prace naprawcze systemu kontroli dostępu.

20. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO i CW nie objętych konserwacją wykonano:
- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana skorodowanych odcinków rur, odpowietrzników automatycznych na pionach, otulin na rozdzielaczach oraz wkładów i filtrów kolnierzykowych na obiegach grzewczych, montaż drzwiczek rewizyjnych na klatkach schodowych umożliwiających dostęp do odpowietrzników, uszczelnienie zaworu trójdrogowego w II sekcji kotłowni;
 - w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworów podpionowych i cyrkulacji, uszkodzonych zaworów i złączek na wszystkich pionach i w 21 lokalach, montaż zaworów odcinających w pionach klatek schodowych;
 - w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana zaworów podpionowych i cyrkulacji, uszkodzonych zaworów i złączek na wszystkich pionach i w 10 lokalach, wykonanie instalacji cyrkulacji wody ciepłej do IV piętra oraz montaż drzwiczek rewizyjnych na klatce schodowej umożliwiających dostęp do instalacji CO i CW;
 - w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana zaworów podpionowych i cyrkulacji, uszkodzonych zaworów i złączek na wszystkich pionach i w 31 lokalach oraz zaworu zwrotnego wraz z wymianą elementów złącznych ze stalowych na mosiężne.
21. Dokonano także:
- przeglądów kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach,
 - kontroli stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach,
 - przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych,
 - przeglądów stanu technicznego budynków i budowli,
 - przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,
 - zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
22. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 03.04.2014r. został zrealizowany w całości.
23. W roku 2014 dokonano 2-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.
24. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i książkach obiektu budowlanego.

Omówienie wniosków zgłoszonych przez członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia:

Podczas ostatnich Walnych Zgromadzeń, które odbyły się w dniach 12.06.2012r., 20.06.2013r. i 12.06.2014r. nie zgłoszono żadnych wniosków. Wnioski zgłoszone wcześniej zostały zrealizowane lub udzielono wyjaśnień autorom wniosków w przypadku nie przyjęcia ich wniosków do realizacji.

Podsumowanie

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik finansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 4 298,73 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami przede wszystkim ze zmniejszenia wskaźnika proporcji udziału obrotu opodatkowanego w obrocie całkowitym do poziomu poniżej 2% i konieczności zwrotu odliczonego podatku VAT w kwocie 3 521,00zł. Ogółem różnica kosztów i przychodów stanowi 0,34% w stosunku do założeń planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2014.

Nadwyżkę kosztów nad przychodami Zarząd proponuje pokryć z przychodów w roku 2015.

Członek Zarządu

/-/

Prezes zarządu

/-/