

Piastów, dnia 29.03.2018r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

W roku 2017 Zarząd działał w oparciu o:

1. ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2001r. Nr 4, poz. 27, tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892),
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

Pełnomocnikiem zarządu w okresie obejmującym niniejsze sprawozdanie była P. Anna Kuźmińska.

W roku 2017 Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 17 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 organizacyjnych, członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2017 do Spółdzielni uchwałami Zarządu przyjęto 4-ch nowych członków, a w 7-miu przypadkach podjęto uchwały o ustaniu członkostwa. Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w roku 2017 do rejestru członków wpisano dodatkowo osoby będące współmałżonkami członków (75 osób), którym wspólnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jedno członkostwo ustało z powodu zgonu. Wg stanu na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia liczyła 245 członków.

Zarząd opracował łącznie 10 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2017 podpisano 15 umów obejmujących: wynajem powierzchni użytkowych i reklamowych, prace remontowe i konserwacyjne. Podpisano również 2 umowy o dzieło w zakresie szkolenia bhp i obsługi oprogramowania.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2017 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: remont klatek schodowych, montaż węzła sanitarnego, wymiana skorodowanego włazu do rewizji kanalizacyjnej, naprawy obróbek blacharskich na dachu i przy kominach naprawa połączeń dachu nad I klatką schodową, miejscowe naprawy tynku;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: naprawa elewacji przy 5-ciu balkonach, odnowiono pomieszczenie kotłowni, wykonano drabinkę p-poż w VII klatce schodowej, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: remont 8-miu balkonów od strony zachodniej, naprawa części połączeń dachu od strony zachodniej, uzupełnienie ocieplenia stropu na strychu, wykonano drabinki p-poż w obu klatkach schodowych;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: remont 4-ch balkonów od strony zachodniej przynależnych do lokali znajdujących się w II klatce schodowej, w obrębie wyremontowanych balkonów wymieniono rynny i rury spustowe z plastikowych na metalowe, naprawy obróbek blacharskich, uzupełnienie ocieplenia stropu na strychu, wykonano drabinki p-poż przy wszystkich wylazach z klatek schodowych, miejscowe naprawy elewacji i tynku mozaikowego;
 - e) częściowa wymiana lamp oświetleniowych na terenie zamieszkania;
 - f) remont biura spółdzielni;
 - g) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci.
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO i CW nie objętych konserwacją wykonano:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana zaworów, płukanie węzownic w wymiennikach ciepła, czyszczenie instalacji CO, naprawa systemu detekcji gazu, wymiana automatu palnikowego, wymiana silnika wentylatora palnika gazowego kotła prawego;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana naczynia przeponowego REFLEX COOL, płukanie węzownic w wymiennikach ciepła, czyszczenie instalacji CO, naprawa systemu detekcji gazu, przeróbka instalacji CO i wymiana uszkodzonych rozdzielaczy;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana zaworów bezpieczeństwa, zaworów podpionowych, płukanie węzownic w wymiennikach ciepła, czyszczenie instalacji CO, naprawa systemu detekcji gazu, montaż systemu powiadamiania o awariach GSM;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana naczynia przeponowego REFLEX COOL i płukanie węzownic w wymiennikach ciepła, wymiana zaworów czyszczenie instalacji CO, naprawa systemu detekcji gazu, montaż systemu powiadamiania o awariach GSM.
3. Wymiana uszkodzonych ciepłomierzy w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 i Żbikowskiej 30.
4. Naprawa zapadniętej studzienki kanalizacyjnej przy furtce od strony wschodniej.
5. 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) rocznych przeglądów stanu technicznego wszystkich budynków i budowli,
 - e) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,

- f) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
6. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
 7. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
 8. W roku 2017 nie dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności żadnego lokalu. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zostały zrealizowane w latach 2009 – 2014.
 9. W związku z przejściem na emeryturę i ograniczeniem zakresu działalności została rozwiązana umowa o świadczenie usług konserwacyjnych instalacji gazowych, wodociagowych, centralnego ogrzewania i kanalizacji. Umowa z nowym usługodawcą obowiązuje od dnia 01.01.2018r.
 10. W związku z informacją dotyczącą planowanej budowy tzw. „małej obwodnicy Piastowa” w ciągu ulic Żółkiewskiego, Ogińskiego i Barcewicza, a dalej na terenie miasta Pruszków, Prezes Zarządu uczestniczył we wszystkich posiedzeniach sesji Rady Miasta Piastowa, na których poruszany był ten temat, uczestniczył również w spotkaniach u P. Grzegorza Szuplewskiego Burmistrza miasta Piastowa, w posiedzeniu Komisji Gospodarki i Ochrony Środowiska Rady Miasta Piastowa oraz w spotkaniu u P. Maksyma Gołosia Starosty Pruszkowskiego. Celem spotkań było przedstawienie obaw co skutków wybudowania obwodnicy i zgłoszenie protestu w imieniu mieszkańców – nie tylko naszej Spółdzielni. Pod protestem zebrano ok. 250 podpisów mieszkańców naszej Spółdzielni. Łącznie z obszarów przyległych do planowanej obwodnicy zebrano ok. 2 000 podpisów. Zarząd w dniu 19.05.2017r. złożył Staroście powiatu pruszkowskiego pisemny protest przeciwko budowie obwodnicy w planowanej jw. lokalizacji. W dniu 23.05.2017r. w wyniku szeroko zakrojonej akcji protestacyjnej Rada Miasta Piastów podjęła uchwałę o wycofaniu projektu z realizacji. W związku z podpisaniem przez Burmistrza miasta Piastowa P. Grzegorza Szuplewskiego porozumienia w sprawie budowy wiaduktu nad torami w ciągu ulicy Grunwaldzkiej oraz informacją o wszczęciu przez wojewodę mazowieckiego procedury nadzorczej w sprawie uchwały podjętej w dniu 23.05.2017r. temat był ponownie poruszany podczas sesji Rady Miasta do końca 2017r. W lipcu 2017r. Zarząd postanowił o skierowaniu pisemnego protestu do Burmistrza Miasta Piastowa. W związku z ogłoszeniem Planu sieci dróg powiatowych powiatu pruszkowskiego, Zarząd w ramach konsultacji społecznych wypełnił ankietę z propozycją wykreślenia zadania inwestycyjnego, zmieniającego ulice Barcewicza, Ogińskiego i Żółkiewskiego w drogi powiatowe.
 11. W roku 2017 nie prowadzone było żadne postępowanie sądowe, w którym stroną byłaby Spółdzielnia.
 12. W jednym przypadku prowadzone było postępowania egzekucyjne rozpoczęte w latach poprzednich.
 13. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od roku 2014 nie dokonano zmian wysokości opłat.
 14. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych pozostaje na podobnym do poprzednich okresów na poziomie ok. 6% ogólnej kwoty naliczeń w roku 2017. Wg stanu na dzień 31.12.2017r. zadłużenia wynosiły 83 897,79 zł. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczym postępowaniem egzekucyjnym. Bilans wszystkich rozliczeń z tytułu użytkowania lokali wykazuje nadpłatę w kwocie 30 208,76 zł w tym 4 398,38 zł. stanowią niedopłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za rok 2017. Wzrost zobowiązań mieszkańców wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania w stosunku do roku 2016 o kwotę 44 489,67zł.

15. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 10.04.2017r. został zrealizowany w całości.
16. W roku 2017 dokonano 7-miu transakcji zbycia prawa do lokalu.
17. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.

Omówienie wniosków zgłoszonych przez członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia:

Podczas ostatnich Walnych Zgromadzeń, które odbyły się po 09.06.2011r. 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 pozostałej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 260,06 zł, natomiast wynik na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 32 555,06 zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w kwocie 260,06 zł, przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego, a nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 32 555,06 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów tej gospodarki w roku 2018.