

**Spółdzielnia Mieszkaniowo – Budowlana  
„ŻBIKOWSKA” w Piastowie  
ul. Żbikowska 30  
05-820 Piastów**

*Piastów, dnia 25.03.2019r.*

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
z działalności w okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.**

W roku 2018 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., 09 października 2008r. i 24 maja 2018r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd stanowili:

W okresie od 01.01.2018r. do dnia 26.04.2018r.

Andrzej Paciorek – prezes zarządu  
Mariusz Opalach – członek zarządu

W okresie od 23.06.2018r. do dnia 31.12.2018r.

Andrzej Paciorek – prezes zarządu  
Honorata Cieszańska – członek zarządu

W okresie od 27.04.2018r. do dnia 22.06.2018r. nie odbywały się posiedzenia Zarządu. Spółdzielnię reprezentowali: prezes zarządu i pełnomocnik zarządu.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie użytkuje niżej wymienione nieruchomości.

- 1) Zabudowana budynkami wielomieszkaniowymi nieruchomość położona w Piastowie przy zbiegu ulic Ogińskiego i Żbikowskiej, stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 594, o powierzchni 14 874 m<sup>2</sup>, będąca własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 85704/121297 części oraz właścicieli 53 lokali wyodrębnionych w 35593/121297 części, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00038521 / 0 oraz czterech budynków zlokalizowanych na tej nieruchomości, których charakterystyki zostały opisane w tabeli na stronie 2.
- 2) Niezabudowana nieruchomość stanowiąca parking, pozostająca w użytkowaniu wieczystym, oznaczona nr ewidencyjnym 545/15, w obrębie I w Piastowie o

powierzchni 1 583 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2.

Lp.	Opis	Ogińskiego 14	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 30
1.	Ilość kondygnacji	4 plus piwnice i poddasze użytkowe			
2.	Ilość klatek schodowych	5	7	2	5
3.	Ilość lokali mieszkalnych	44	68	24	48
4.	Ilość lokali użytkowych	3	2	0	1
5.	Powierzchnia zabudowy	1 285,7 m <sup>2</sup>	1 178,6 m <sup>2</sup>	407,5 m <sup>2</sup>	987,2 m <sup>2</sup>
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi,	3 198,7 m <sup>2</sup>	4 322,4 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 261,5 m <sup>2</sup>
	w tym: powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m <sup>2</sup>	4 153,7 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 196,4 m <sup>2</sup>
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m <sup>2</sup>	168,7 m <sup>2</sup>	0,0	65,1 m <sup>2</sup>
7.	Powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m <sup>2</sup>	932,9 m <sup>2</sup>	326,9 m <sup>2</sup>	783,3 m <sup>2</sup>
8.	Kubatura budynku	17 224,3 m <sup>3</sup>	21 257,0 m <sup>3</sup>	6 870,0 m <sup>3</sup>	16 189,0 m <sup>3</sup>
9.	Pomieszczenia wspólne: pomieszczenia gospodarcze (poziom -1)	6 (U45, U47, U48, U50 i U51) w tym 3 suszarnie	12 (U69-U77 i U79-U81) – w tym 4 wózkarnie	1 (U26 wózkarnia)	17 (U49 – U65) w tym 4 wózkarnie
	pomieszczenie wodomierza głównego (poziom -1)	1 (U46)	1 (U82)	1 (U28)	1 (U67)
	kotłownia (poziom -1)	1 (U85)	1	1	1
	wózkarnia (poziom 0)				
	Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej altana śmietnikowa (poziom 0)	1		1 (U27)	
10.	Rok budowy	1998	2000	2001	2001
11.	Technologia	Tradycyjna w układzie poprzecznym	Tradycyjna w mieszanym układzie poprzecznym		
12.	Konstrukcja nośna	Ściany nośne z cegły oraz szkielet żelbetowy	Usztywnienie w obu kierunkach ścianami klatki schodowej i fragmentami ścian podłużnych lub kominowych		
13.	Dach	Drewniany wielospadowy			
14.	Poszycie	Gont bitumiczny	Blachodachówka		

Powyższa tabela, zawiera dane zgodne z ewidencją gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez starostwo powiatowe w Pruszkowie.

W roku 2018 Zarząd odbył 18 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 6 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 2018 do Spółdzielni uchwałami Zarządu przyjęto jednego nowego członka i w jednym przypadku podjęto uchwałę o ustaniu członkostwa. Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywca staje się członkiem spółdzielni na mocy ustawy, podobnie w przypadku zbycia prawa do lokalu z mocy prawa ustaje jego członkostwo w Spółdzielni.

W roku 2018 do rejestru wpisano 10 członków, a w 11 przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia liczyła 244 członków.

Zarząd opracował łącznie 30 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2018 podpisano 16 umów obejmujących: wynajem powierzchni użytkowych i reklamowych, prace remontowe i konserwacyjne. Podpisano również 2 umowy o dzieło w zakresie konfiguracji oprogramowania.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2018 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:

- a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawy rynien i obróbek blacharskich na dachu, naprawa połaci dachu od strony zachodniej, miejscowe naprawy tynku, naprawa daszka nad wejściem do III klatki schodowej, zamontowano turbowenty w celu poprawy wentylacji w dwóch lokalach;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wykonanie zwodów pionowych instalacji odgromowej, montaż instalacji wentylacyjnej w I klatce schodowej, montaż i wymiana turbowentów w 8-miu lokalach, remont 7-miu balkonów, miejscowe naprawy połaci dachu, podbitek daszków nad balkonami, tynków mozaikowych, elewacji, rynien i rur spustowych;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa czap kominowych, wymiana drzwiczek rewizji instalacji odgromowej, montaż turbowentów w jednym z lokali, miejscowe naprawy połaci dachu oraz elewacji budynku;
  - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: remont klatek schodowych, wymiana 3-ch okien na klatkach schodowych, naprawa czap kominowych, wymiana drzwiczek rewizji instalacji odgromowej, montaż i wymiana turbowentów w 8-miu lokalach, remont 8-miu balkonów od strony zachodniej przynależnych do lokali znajdujących się w II i III klatce schodowej, w obrębie wyremontowanych balkonów wymieniono rynny i rury spustowe z plastikowych na metalowe, naprawy obróbek blacharskich, remont daszków nad wejściami do klatek schodowych, uzupełnienie ocieplenia stropu na strychu, miejscowe naprawy elewacji i tynku mozaikowego;
  - e) wykonanie instalacji uziemiającej i piorunochronnej ogrodzenia terenu,
  - f) remont altany śmietnikowej,
  - g) utwardzenie terenu i montaż 4-ch stojaków dla rowerów,
  - h) częściowa wymiana lamp oświetleniowych na terenie zamieszkania i parkingu;
  - i) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci.
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją wykonano:
- a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana zaworów, czyszczenie instalacji CO, płukanie kotłów, naprawa systemu detekcji gazu, wymiana elementów sterujących kotłów, wymiana silnika wentylatora palnika

- gazowego kotła lewego, wymiana zaworów bezpieczeństwa oraz na pionach i cyrkulacji w klatkach schodowych;
- b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworów, czyszczenie instalacji CO, płukanie kotłów. wymiana modułu sterującego kotły, wymiana rampy gazowej kotła, wymiana elementów sterujących kotłowni, wymiana elektrod zapłonowych i sond jonizacji, wymiana zaworów na pionach i cyrkulacji w klatkach schodowych;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana zaworu pionów CW i ZW, wymiana elektrod zapłonowych i sond jonizacji, czyszczenie instalacji CO, płukanie kotłów;
  - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana zaworów na cyrkulacji, wymiana elektrod zapłonowych i sond jonizacji.
3. Wymiana wodomierzy w budynku przy ul. Ogińskiego 14.
  4. 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.
  5. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
  6. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
  7. Wprowadzenie zmian w statucie Spółdzielni oraz w 12-tu regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
  8. W maju 2018r. wdrożona została nowa Polityka bezpieczeństwa danych osobowych oraz Regulamin telewizji przemysłowej zgodne z RODO.
  9. W roku 2018 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 3-ch lokali. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zrealizowane są na bieżąco.
  10. W związku z planowaną budową 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, a wcześniej 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. Pomimo protestów mieszkańców, w dniu 05.04.2018r. ze starostwa powiatowego w Pruszkowie wpłynęło zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę ulic Żółkiewskiego, Ogińskiego i Barcewicza w Piastowie. Prezes Zarządu dokonał przeglądu akt w starostwie pod kątem proponowanego podziału działki nr 594, a następnie Zarząd złożył wniosek o wydanie decyzji odmownej. W dniu 20.04.2018r. wpłynęło pismo informujące, że nie stwierdzono przesłanek prawnych i w związku z tym Starostwo powiatowe nie może odmówić wydania decyzji i że stroną w postępowaniu jest wnioskodawca tj. Burmistrz miasta Piastowa. W dniu 24.04.2018r. odbyła się sesja Rady Miasta, na której, w wyniku kolejnych licznych protestów mieszkańców (Spółdzielnię reprezentował P. A. Paciorek) podjęto stanowisko zobowiązujące Burmistrza miasta Piastowa do odstąpienia od realizacji tej inwestycji. Na łamach lokalnej gazety Czas Piastowa, burmistrz zapowiedział konsultacje społeczne w tej sprawie, które trwały do września 2018r. Dzięki szeroko zakrojonej akcji

zbierania ankiet, wśród których zdecydowana większość opowiedziała się przeciwko budowie obwodnicy, Burmistrz miasta Piastowa zadeklarował odstąpienie od realizacji projektu, a w dniu 25.10.2018r. Starosta Pruszkowski wydał decyzję w sprawie umorzenia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

11. W roku 2018 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 zależnych od Spółdzielni. W roku 2018 skorygowano stawki za dostarczanie zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz stawki podatku od nieruchomości.
14. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszył się z 6,38% do 3,63% ogólnej kwoty naliczeń. Wg stanu na dzień 31.12.2018r. zadłużenia wynosiły 47 808,00 zł. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczym postępowaniem egzekucyjnym.
15. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 12.04.2018r. został zrealizowany w całości.
16. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2018 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 07.06.2018r. został zrealizowany.
17. W roku 2018 dokonano 7-miu transakcji zbycia prawa do lokalu.
18. Ze względów bezpieczeństwa Zarząd wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie wycięcia 5-ciu topól na terenie parkingu.
19. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.
20. Zarząd podpisał umowę na przeprowadzenie lustracji w Spółdzielni w roku 2019.
21. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą wywierać wpływ na prowadzoną działalność – nie zostały zidentyfikowane ryzyka i zagrożenia, co do których należy podjąć jakiegokolwiek działania.

### **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 kosztów nad przychodami w kwocie 1 744,81 zł, natomiast wynik na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 861,61 zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami z pozostałej działalności w kwocie 1 744,81 zł, pokryć z funduszu zasobowego, a nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 2 861,61 zł pokryć z przychodów w roku 2019.