

*Piastów, dnia 16.04.2010r.*

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2009r. do 31.12.2009r.**

W roku 2009 Zarząd działał w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
4. 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 2009 Zarząd odbył 31 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 10 uchwał. Między posiedzeniami Zarządu odbywały się także spotkania robocze, z których nie sporządzono protokołów. Ważniejsze ustalenia z tych spotkań zgłaszano do protokołów na posiedzeniach Zarządu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw związanych z wyodrębnieniem własności lokali i spraw członkowskich, pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2009 do Spółdzielni przyjęto 3-ch nowych członków, a w 5-ciu przypadkach podjęto uchwały o ustaniu członkostwa. W roku 2009 podjęto dwie uchwały o ustaniu członkostwa osób, które zbyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w latach wcześniejszych i nie złożyli w stosownym czasie wypowiedzeń. Wg stanu na dzień 31.12.2009r. Spółdzielnia liczyła 202 członków.

Zarząd opracował łącznie 27 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2009 podpisano 50 umów, z których 6 stanowią umowy związane ze świadczeniem usług takich jak: wywóz nieczystości stałych, obsługi prawnej, sprzątnia, konserwacji ogólno-budowlanej, serwisu kotłowni oraz przeprowadzenia lustracji. Podpisane zostały 4 nowe umowy na dostawę paliwa gazowego do kotłowni w poszczególnych budynkach, 3 umowy obejmowały wykonanie prac remontowych i naprawczych, pozostałe dotyczyły wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych przy ul. Ogińskiego 14.

W ramach działalności zarządu Spółdzielni w roku 2009 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. W roku 2006r. Spółdzielnia została poddana lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą. Wnioski polustracyjne zostały przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 12 czerwca 2007r. i zrealizowane do końca listopada

- 2009r. Roczne sprawozdania z realizacji wniosków były składane do Krajowej Rady Spółdzielczej, ostatnie w dniu 22.12.2009r.
2. Uregulowanie spraw terenowo-prawnych dotyczących nieruchomości stanowiących zasoby Spółdzielni niezbędnych do wyodrębnienia własności lokali.
  3. Wyodrębnienie własności 27 lokali.
  4. Opracowanie projektów:
    - Planu gospodarczego na rok 2009 i założeń do planu na rok 2010.
    - Uchwały w sprawie zmian w statucie wraz z tekstem jednolitym statutu.
    - Regulaminu ochrony danych osobowych,
    - Regulaminu zlecenia robót obcym wykonawcom,
    - Regulaminu gospodarki zasobami lokalowymi,
    - Instrukcji kontroli i obiegu dokumentów,
    - zmian w Regulaminie korzystania z parkingu Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie.
  5. Zwolnienie i organizacja Walnego Zgromadzenia Członków.
  6. Zwolnienie dwóch zebrań mieszkańców budynku przy ul. Ogińskiego 14 w sprawie termomodernizacji.
  7. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
  8. W roku 2009 prowadzone były 4 postępowania sądowe o zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego oraz opłat eksploatacyjnych, z których 3 zakończyły się prawomocnymi wyrokami na korzyść Spółdzielni, jedna sprawa jest nadal nierozstrzygnięta. Uruchomione zostało jedno postępowanie egzekucyjne.
  9. Przed Sądem Dyscyplinarnym Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie prowadzone było postępowanie dyscyplinarne przeciwko Pani adwokat – poprzedniemu pełnomocnikowi prawnemu Spółdzielni. W lutym 2010r. zapadł wyrok stwierdzający niedopełnienie obowiązków Pani adwokat, otwierający drogę do skutecznego dochodzenia od niej roszczeń w drodze postępowania cywilnego.
  10. Po ponad 5-ciu latach starań, w grudniu 2008r. przesunięto linię ogrodzenia parkingu od strony ul. Ogińskiego do granicy działki nr 594 stanowiącej własność Spółdzielni. W roku 2009 zgodnie z wnioskami składanymi podczas Zebrań Przedstawicieli oraz Walnych Zgromadzeń wyznaczono i przydzielono miejsca postojowe do poszczególnych lokali.
  11. W roku 2009 dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym zanotowano spadek zaległości z tytułu wkładów budowlanych o 29,1%. Zanotowano również 32% spadek Zaległości w opłatach eksploatacyjnych, które na dzień 31.12.2009r. wynosiły ogółem 58 228,56 zł. podczas, gdy na koniec roku poprzedniego 85 212,30 zł.
  12. W ramach prac remontowych:
    - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14 dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych;
    - b) w budynkach przy ul. Żbikowskiej 26 i 28 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach;
    - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach oraz odnowiono klatki schodowe;
    - d) we wszystkich budynkach wykonano wszelkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami i wykonano zalecenia pokontrolne (dokonano miejscowych napraw elewacji, rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich);

- e) w zakresie modernizacji oświetlenia terenu, na dwóch masztach na parkingu zamontowano wysięgniki i dodatkowe oprawy;
  - f) dokonano oznakowania poziomego i pionowego miejsc parkingowych,
  - g) dokonano napraw i modernizacji elementów ogrodzenia terenu;
  - h) dokonano naprawy nawierzchni przy bramie wjazdowej koło altany śmietnikowej;
  - i) wymieniono okno i dokonano remontu siedziby Spółdzielni;
  - j) prowadzono prace naprawcze systemu kontroli dostępu.
13. 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.
14. W roku 2009 wynajmowane były wszystkie powierzchnie w lokalach użytkowych.
15. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 05.02.2009r. został zrealizowany w całości.

W roku 2009 dokonano 5 transakcji zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **Omówienie wniosków z Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli sprzed roku 2009 – nie zrealizowanych przed sporządzeniem sprawozdania zarządu za rok 2008**

1. P. Elżbiety Szczygielskiej i Teresy Kryńskiej z dnia 10.05.2005r. dotyczący ocieplenia budynku przy ul. Ogińskiego 14, naprawy elewacji oraz balkonów – wykonano pomiary termowizyjne budynku oraz audyt energetyczny, ocieplono strop, wymieniono okna w lokalach i na klatkach schodowych, dalsze prace zamieszczono w planie remontów na rok 2010 i będą kontynuowane w latach następnych.
2. P. Elżbiety Szczygielskiej z dnia 08.05.2007r. – „Zainstalowanie oświetlenia wzdłuż pawilonów i części parkingu za budynkiem przy ul. Ogińskiego 14.” – Wymieniono oprawy lamp na bardziej efektywne i doświetlono parking od północnej strony pawilonu użytkowego poprzez zainstalowanie dodatkowych lamp, w roku 2009 umieszczono dodatkowe 2 lampy.
3. 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 2011.

### **Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia w dniu 18.06.2009r.**

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 18.06.2009r. do Komisji Wnioskowej wpłynęły następujące wnioski:

- 1) Wniosek P. Kazimierza Szufnika: „Awaryjne ogrzewania i dostawy ciepłej wody należy usunąć tak, aby przestoje / okresy / czas trwania awarii skrócić do minimum lub nie dopuścić do ich wystąpienia w ogóle”. W kotłowniach budynku przy ul. Ogińskiego 14 i Żbikowskiej 26 został wprowadzony system GSM powiadamiania o zaistniałych stanach awaryjnych w kotłowniach –

informacja o zakłóceniu pracy zostaje wysłana SMS-em w momencie powstania usterki lub w przypadku przekroczenia parametrów.

- 2) Wniosek P. Agnieszki Malickiej: „Skuteczniejsze zabezpieczenia przed gołębiami”. Zakupiono wizerunkowe i dźwiękowe odstraszacze ptaków, prowadzone jest rozpoznanie w sprawie instalacji odstraszaczy ultradźwiękowych. Aktualnie stosowane kolce nie są skuteczne.
- 3) Wniosek P. Marka Narożniaka: „Plac zabaw kosztem 20-tu miejsc parkingowych – za pawilonem – w miejscu, gdzie przeważnie i w większości parkują samochody nie naszych mieszkańców. Wystarczy obsadzić je żywopłotem – nie trzeba robić boiska – myślę raczej o małych dzieciach z opieką, a rodzi się ich na naszym osiedlu coraz więcej – i bardzo dobrze. Samochód to naprawdę rzecz nabyta, a dzieci są nasze (wszystkie)!”. Podobny wniosek złożyła P. Elżbieta Szczygielska w dniu 08.05.2007r. – „Próba wygospodarowania miejsca na plac zabaw po odzyskaniu terenu od gminy” – warunkiem przystąpienia do analizy możliwości realizacji obu wniosków było zatwierdzenie planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego przesunięcie ogrodzenia do granicy działki 594 od strony ulicy Ogińskiego. Plan został zatwierdzony w roku 2008 i wówczas zostało przesunięte ogrodzenie. W roku 2009 dokonano inwentaryzacji terenu parkingu i po sprawdzeniu możliwości realizacji wniosków pod kątem przydzielenia miejsc do poszczególnych lokali, a także wymagań ustawowych dotyczących placów zabaw stwierdzono, że wnioski nie mogą być zrealizowane ze względu na brak miejsca.
- 4) Wniosek P. Leszka Jagodzińskiego: „Wyznaczenie miejsc parkingowych” oraz P. Teresy Kryńskiej: „Niezwłocznie przydzielić miejsca parkingowe do poszczególnych lokali”. Podobne wnioski zostały złożone przez P. Teresę Kryńską w dniu 08.05.2007r. – „Wyznaczenie stałych miejsc parkingowych poprzez oznaczenie numeru, ponieważ jest problem z zaparkowaniem w późnych godzinach nocnych” oraz P. Andrzeja Chomickiego w dniu 09.05.2007r. – „Dot. miejsc parkingowych: wnioskuję o przydzielenie do każdego lokalu określonego miejsca parkingowego, członkowie spółdzielni, którzy nie wnieśli wkładu budowlanego na budowę parkingu powinni zostać pozbawieni miejsca parkingowego” – wnioski zostały zrealizowane.
- 5) Wniosek P. Leszka Jagodzińskiego: „Zorganizowanie ochrony fizycznej na parkingu”. Np. poprzez wygospodarowanie środków z wynajmu części miejsc parkingowych (komentarz ustny podczas zebrania). Rezerwowa ilość miejsc (12) nie daje możliwości uzyskania środków na ewentualne pokrycie kosztów ochrony fizycznej. Miejsca rezerwowe pozostają do dyspozycji mieszkańców i gości. Został złożony wniosek o ustawienie przy wjeździe na parking oficjalnego znaku B-1, umożliwiającego egzekwowanie przestrzegania przepisów kodeksu drogowego (zakaz ruchu w obu kierunkach dla osób i pojazdów nieuprawnionych).
- 6) Wniosek P. Ireny Matysiak: „Zakaz palenia papierosów na klatkach schodowych. Nie wyrzucanie niedopałków przez okna”. Pomimo wyraźnych zapisów w Regulaminie porządku domowego, zarząd postanowił o czasowym wywieszeniu komunikatów w gablotach klatek schodowych.
- 7) Wniosek P. Andrzeja Chomickiego: „W związku z planowanym podziałem miejsc parkingowych do poszczególnych lokali proszę o uwzględnienie i wydzielenie stanowisk dla osób niepełnosprawnych poszerzonych zgodnie z przepisami. Osoby ubiegające się o takie stanowiska parkingowe – kierowcy, a nie kierowcy towarzyszącemu osobie niepełnosprawnej powinni złożyć stosowne dokumenty w Spółdzielni”. Wniosek zrealizowany.

W okresie od 16 listopada do 17 grudnia 2009r. Spółdzielnia została poddana kolejnej lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą. Lustracja obejmowała całokształt działalności w zakresie legalności, gospodarności, efektywności podejmowanych działań i rzetelności za okres od 01.12.2006r. do 30.06.2009r. W podsumowaniu lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza Stwierdziła: **„Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności pod względem legalności, gospodarności i rzetelności dokumentowania operacji gospodarczych i finansowych stwierdzono, 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.”** W wyniku przeprowadzonej lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza nie narzuciła żadnych wniosków do realizacji, natomiast w liście polustracyjnym stwierdzono: **„Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny polustracyjnej pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:**

- 1. Kontynuować podejmowane przez Spółdzielnię działania celem zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.**
- 2. Prowadzić ewidencję, rozliczanie i kalkulację rzeczywistych kosztów GZM w miejscu ich powstawania.**
- 3. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzić do każdego budynku odrębnie.”**

Punkty 1 i 2 są realizowane, a zalecenie dotyczy jedynie ich kontynuacji. Odnośnie realizacji punktu 3, roczny plan remontów i jego rozliczanie wykonywane jest w rozbiciu na poszczególne budynki i części wspólne nieruchomości. Fundusz remontowy Spółdzielni księgowany jest na jednym koncie rozrachunkowym.

Wnioski z lustracji zostaną przedstawione i omówione podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Realizacja wniosków 1 i 2 tj. leżących w kompetencjach zarządu została uwzględniona w planie pracy zarządu na rok 2010.

Cel postawiony przez Walne Zgromadzenie w dniu 18.06.2009r. o pokryciu nadwyżki kosztów nad przychodami z lat ubiegłych został zrealizowany w roku 2009. Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wg dokumentacji księgowej za rok 2009 Spółdzielnia nasza wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 95 255,67 zł.

Nadwyżką przychodów nad kosztami Zarząd proponuje pokryć nadwyżkę kosztów nad przychodami z lat 2004 – 2008 w kwocie 40 962,16 zł., a pozostałą kwotę rozdysponować w sposób następujący:

- 1) kwotę 5 000,00 zł. przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego zgodnie z art. 76 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
- 2) kwotą 49 293,51 zł. zwiększyć środki na eksploatację w roku 2011, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116), tworząc rezerwę na ewentualne nieściągalne należności.