

*Piastów, dnia 10.04.2012r.*

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
z działalności w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.**

W roku 2011 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 2011 Zarząd odbył 36 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 finansowo-księgowych, spraw członkowskich oraz osób indywidualnych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2011 do Spółdzielni przyjęto 5-ciu nowych członków, a w 8-miu przypadkach podjęto uchwały o ustaniu członkostwa. Wg stanu na dzień 31.12.2011r. Spółdzielnia liczyła 189 członków.

Zarząd opracował łącznie 12 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2011 podpisano 13 umów, z których 4 stanowią umowy związane ze świadczeniem usług: naprawy ogólnobudowlane, usługi telekomunikacyjne, szkolenia pracowników w zakresie bhp, wykonanie pomiarów instalacji, 6 umów dotyczyło najmu powierzchni reklamowych i powierzchni użytkowych. Podpisano umowy na wymianę wodomierzy i legalizację ciepłomierzy oraz prace remontowe.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2011 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. W roku 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 wyniku przeprowadzonej lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza nie narzuciła żadnych wniosków do

realizacji, natomiast w liście polustracyjnym zalecono tylko rozważenie podjęcia następujących działań:

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

Na mocy uchwały nr 2/2010 zalecenia te zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 17 czerwca 2010r. Dwa z nich zostały zrealizowane w roku 2010. Wniosek trzeci zgodnie z ww. uchwałą oraz obowiązującymi aktualnie regulaminami, zostanie wprowadzony do stosowania z dniem 01 stycznia roku następującego po zakończeniu prac określonych w zaleceniach audytu energetycznego budynku przy ul. Ogińskiego 14, opracowanego w marcu 2008r. W ramach termomodernizacji tego budynku do wykonania pozostały jedynie prace związane z modernizacją instalacji centralnego ogrzewania, których wykonanie zaplanowane jest na rok 2012. Zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego, zalecenia polustracyjne Komisja Rewizyjna przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu w czerwcu 2010r., a Zarząd corocznie składa sprawozdanie z ich realizacji Walnemu Zgromadzeniu i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

2. Wyodrębnionych zostało własności 13 lokali – wg stanu na dzień 31.12.2011r. wyodrębnionych było 47 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 bez zbędnej zwłoki.
3. Opracowanie projektów:
  - zmian w Regulaminie Komisji Rewizyjnej,
  - zmian w Instrukcji kontroli i obiegu dokumentów,
  - zmian w Regulaminie korzystania z parkingu Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie.
4. Zwołanie i organizacja Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. Przed Sądem Dyscyplinarnym Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie prowadzone było postępowanie dyscyplinarne przeciwko Pani adwokat będącej poprzednim pełnomocnikiem prawnym Spółdzielni. W lutym 2010r. zapadł wyrok stwierdzający niedopełnienie obowiązków Pani adwokat, otwierający drogę do skutecznego dochodzenia od niej roszczeń w drodze postępowania cywilnego. 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. Postępowanie przeciwko Pani adwokat z powództwa Spółdzielni prowadzone jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie.
7. W roku 2011 prowadzone było 1 postępowanie sądowe o zadłużenie przeciwko Członkowi Spółdzielni, które zakończyło się prawomocnym wyrokiem na korzyść Spółdzielni. W roku 2011 prowadzone były także dwa postępowania egzekucyjne, z których jedno zostało umorzone w związku ze spłatą zadłużenia. Ogółem wartość kwot przyznanych i zwróconych Spółdzielni, wynikających z postępowań sądowych i egzekucyjnych zakończonych w roku 2011 wynosi 22 203,90 zł.

8. W roku 2011 dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym wyegzekwowano spłatę wszelkich zobowiązań z tytułu wkładów budowlanych. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2011r. wynosiły ogółem 81 932,02 zł. co stanowi ok. 6,97% kwoty naliczeń w roku 2011 – w stosunku do roku 2010 jest to wzrost o 2,31%.
9. W ramach prac remontowych:
  - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14 dokonano montażu ciepłomierzy, ocieplono przestrzeń między skośnymi częściami sufitów a połacią dachu w lokalach poddaszowych (w wyniku prowadzonych prac termomodernizacyjnych, koszty jednostkowe utrzymania kotłowni przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 są porównywalne z kosztami w pozostałych budynkach), wykonano remont 8-miu balkonów i 2-ch daszków nad balkonami, wymieniono część rynien i rur spustowych na metalowe, wykonano nowy wlot powietrza do kotłowni, wykonano pomiary termowizyjne i zamontowano nasadę kominową typu turbowent, dokonano napraw instalacji wodociągowej i zamontowano system powiadamiania GSM o poziomie ścieków w kanalizacji, miejscowo zabezpieczono ściany przed graffiti;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, wykonano pomiary termowizyjne, dokonano montażu nasad kominowych typu turbowent, naprawiono poszycie dachu w kilku miejscach, naprawiono tynki mozaikowe dookoła budynku, wykonano wyłaz na strych w VII klatce schodowej, ocieplono strop nad VII klatką schodową, dokonano legalizacji ciepłomierzy;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono poszycie dachu w kilku miejscach, odnowiono studzienki okienek piwnicznych, naprawiono tynki mozaikowe dookoła budynku, dokonano legalizacji ciepłomierzy i wymiany wodomierzy;
  - d) w budynkach przy ul. Żbikowskiej 30 prowadzone były prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji w lokalach, naprawiono poszycie dachu w kilku miejscach, odnowiono studzienki okienek piwnicznych, naprawiono tynki mozaikowe dookoła budynku, dokonano legalizacji ciepłomierzy i wymiany wodomierzy, wykonano remont balkonu;
  - e) 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, a także wykonano remont drzwi wejściowych);
  - f) dokonano napraw oświetlenia parkingu (wymiana słupa) i terenu mieszkalnego;
  - g) dokonano napraw i malowania części ogrodzenia – ze względu na koszty malowanie ogrodzenia rozpoczęto w roku 2011;
  - h) wykonano płotki zabezpieczające lampy słupkowe przed dewastacją;
  - i) wykonano oznakowanie parkingu zgodnie z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego,
  - j) prowadzono prace naprawcze systemu kontroli dostępu.
10. 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.

11. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 02.02.2011r. został zrealizowany w całości.

W roku 2011 dokonano 7 transakcji zbycia prawa do lokalu, w tym jednego lokalu użytkowego.

### **Omówienie wniosków z Zebrań Grup Członkowskich sprzed roku 2009 oraz Walnego Zgromadzenia z dnia 17.06.2010r. – nie zrealizowanych przed sporządzeniem sprawozdania zarządu za rok 2010**

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” – przeprowadzono akcję ofertową i analizę kosztów, wniosek możliwy do realizacji w roku 2012.

### **Omówienie wniosków z Walnego Zgromadzenia w dniu 09.06.2011r.**

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 09.06.2011r. do Komisji Wnioskowej wpłynęły następujące wnioski P. Artura Białasa:

- 1) „Zainstalowanie większej liczby urządzeń na placu zabaw (huśtawki, domki),”
- 2) „Zorganizowanie altanki do grilowania itp.”,
- 3) „Wykonanie dodatkowej furtki od strony ul. Żbikowskiej (dodatkowe wejście na parking),”
- 4) „Zainstalowanie tablicy do gry w koszykówkę (dla dzieci (mała))”.

Wszystkie wnioski zostały skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd. Wnioskujący otrzymał odpowiedź zawierającą decyzję o ich oddaleniu wraz z uzasadnieniem oraz tryb odwołania od decyzji.

### **Podsumowanie**

Na podstawie przeprowadzonego podsumowania całokształtu działalności wg oceny Zarządu, sytuacja ekonomiczno-gospodarcza oraz prawno-organizacyjna Spółdzielni jest stabilna i nie zachodzi obawa utraty płynności i zaprzestania działalności.

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik bilansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 68 552,24 zł. Wynik ten uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności pozostałej w kwocie 18 879,60 zł.

Powodem wystąpienia nadwyżki kosztów nad przychodami był przede wszystkim fakt nałożenia się w roku 2011 terminów legalizacji ciepłomierzy oraz wymiany wodomierzy w trzech budynkach, a także znaczne zmniejszenie przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych.

Nadwyżkę kosztów nad przychodami Zarząd proponuje pokryć z przychodów w roku 2012.