

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

Piastów, dnia 26.03.2020r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

W roku 2019 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 2018r., poz. 845 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 737),
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., 24 maja 2018r. i 14 listopada 2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd stanowili:

Andrzej Paciorek – prezes zarządu
Honorata Cieszańska – członek 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 m², będąca własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 84718/121297 części oraz właścicieli 55 lokali wyodrębnionych w 36579/121297 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 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2.

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

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 ²	1 178,6 m ²	407,5 m ²	987,2 m ²
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym:	3 198,7 m ²	4 322,4 m ²	1 347,1 m ²	3 261,5 m ²
	powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m ²	4 153,7 m ²	1 347,1 m ²	3 196,4 m ²
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m ²	168,7 m ²	0,0	65,1 m ²
7.	Powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m ²	932,9 m ²	326,9 m ²	783,3 m ²
8.	Kubatura budynku	17 224,3 m ³	21 257,0 m ³	6 870,0 m ³	16 189,0 m ³
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		

W roku 2019 Zarząd odbył 22 protokołowane posiedzenia, podczas których podjęto 9 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, polityki finansowej, spraw członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji

sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2019 do Spółdzielni uchwała Zarządu przyjęto jednego nowego członka. 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 2019 do rejestru wpisano 6 członków i w 6 przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia liczyła 244 członków.

Zarząd opracował łącznie 16 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2019 podpisano 18 umów obejmujących: szkolenia bhp, przetwarzanie danych osobowych, dostawę energii elektrycznej, kwalifikowane podpisy elektroniczne, konfiguracji oprogramowania, wynajmu powierzchni użytkowych i reklamowych, prace remontowe i konserwacyjne. Wynegocjowano nowe warunki dostaw gazu do kotłowni.

W dniach od 19.03.2019r. do 11.04.2019r. w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja, która obejmowała okres od dnia 01.07.2015r. do dnia 31.12.2018. Protokół polustarcyny zawierał dwa wnioski, które zostały przyjęte do realizacji Uchwałą nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia w dniu 06 czerwca 2019r. i zrealizowane:

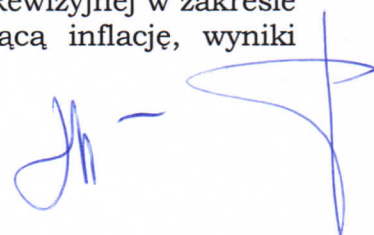
- 1) *Uzupełnić postanowienia Regulaminu gospodarki zasobami lokalowymi o zasady ustalania kosztów podgrzania wody – zmiany w Regulaminie wprowadzono uchwałą Komisji Rewizyjnej nr 2/2019 z dnia 05 września 2019r.;*
- 2) *Rozważyć zasadność podniesienia stawki odpisu na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy do poziomu zapewniającego pokrycie rzeczywistych kosztów tej wymiany – zmianę stawek na pokrycie kosztów wymiany lub legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy wprowadzono uchwałą Komisji Rewizyjnej nr 3/2019 z dnia 05 września 2019r. z datą obowiązywania od dnia 01.01.2020r.*

W podsumowaniu przeprowadzonej lustracji zapisano: „**Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności Związek [Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych] stwierdza, że sytuacja ekonomiczno-gospodarcza Spółdzielni jest stabilna i nie zachodzi obawa zaprzestania działalności. W Spółdzielni w badanym okresie przestrzegano przepisów prawa i postanowień Statutu. Jej organy samorządowe działały w interesie członków i zabezpieczały prawidłową działalność Spółdzielni**”. W żadnym z obszarów działalności Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2019 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14 – część mieszkalna: naprawa gzymsu oraz ocieplenie stropu piwnic od strony zachodniej, uszczelnienie parapetów, montaż nasad typu TURBOWENT;
 - b) w budynku przy ul. Ogińskiego 14 – pawilon użytkowy: odnowienie kominów ponad dachem, naprawy rynien i obróbek blacharskich na dachu, naprawa i przeprowadzenie pomiarów instalacji odgromowej;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont 4-ch klatek schodowych, wymiana i montaż nowych nasad typu TURBOWENT, częściowa wymiana kratki przy otworach wentylacyjnych kominów, naprawa rynien i rur spustowych, miejscowe naprawy balkonów;

- d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa daszków nad balkonami i miejscowe naprawy elewacji;
 - e) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: remont 16-tu balkonów od strony zachodniej przynależnych do lokali znajdujących się w III, IV i V klatce schodowej, w obrębie wyremontowanych balkonów wymieniono rynny i rury spustowe z plastikowych na metalowe, montaż nasad typu TURBOWENT, uszczelniono dylatację z obu stron budynku pomiędzy sekcjami B i C, naprawy obróbek blacharskich;
 - f) naprawa instalacji uziemiającej oświetlenia terenu,
 - g) wymiana lamp oświetleniowych na terenie parkingu;
 - h) 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 elektrody zapłonowej i sondy jonizacji, wymiana zaworów bezpieczeństwa, wymiana rampy gazowej kotła, wymiana centralki systemu powiadamiania o awariach w kotłowni;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana elektrod zapłonowych i sondy jonizacji, automatu palnikowego, rampy gazowej, naprawa systemu sterowania kotłami, wymiana centralki systemu powiadamiania o awariach w kotłowni;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana elektrod zapłonowych i sond jonizacji oraz rozdzielacza CO;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana elektrod zapłonowych i sond jonizacji, wymiana zaworu gazu.
 3. 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.
 4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
 5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
 6. Przygotowanie projektów uchwał wprowadzających zmiany w Statucie oraz 5-ciu regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
 7. W roku 2019 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 2-ch lokali. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zrealizowane są na bieżąco.
 8. W związku z planowaną inwestycją drogową dotyczącą remontu ulicy Żbikowskiej, Zarząd monitorował przebieg prowadzonego przez Starostwo powiatowe postępowania.
 9. W roku 2019 we wszystkich budynkach, przez Orange Polska S.A. wykonana została infrastruktura instalacji światłowodowej.
 10. W roku 2019 nie prowadzone było żadne postępowanie sądowe, w którym stroną byłaby Spółdzielnia.
 11. W jednym przypadku prowadzone było postępowania egzekucyjne rozpoczęte w latach poprzednich.
 12. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od roku 2014 nie dokonano zmian wysokości opłat zależnych od Spółdzielni. W roku 2019 skorygowano stawki za odprowadzenia ścieków oraz stawki podatku od nieruchomości. We wrześniu 2019r. uchwałami Zarządu w zakresie opłat niezależnych od Spółdzielni oraz Komisji Rewizyjnej w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni, ze względu na rosnącą inflację, wyniki



finansowe z roku 2018 oraz przewidywane za rok 2019, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które obowiązują od dnia 01.01.2020r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,05 zł stawka funduszu remontowego. W ramach realizacji wniosków polustracyjnych zwiększono wartość odpisów na wymianę i legalizację wodomierzy i ciepłomierzy.

13. Uzyskano rekompensatę z tytułu zwiększonych kosztów energii elektrycznej w kwocie 3050,85zł.
14. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2019r. zadłużenia wynosiły 58 737,71 zł. co stanowi ok. 4,30% ogólnej kwoty naliczeń. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczym postępowaniem egzekucyjnym.
15. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 23.04.2020r. został zrealizowany w całości.
16. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2019 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.06.2019r. został zrealizowany.
17. W roku 2019 dokonano 3-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.
18. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.
19. 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 przychodów nad kosztami w kwocie 39,12 zł, natomiast wynik na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 919,95 zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w kwocie 39,12 zł, przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego, a nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 1 919,95 zł pokryć z przychodów w roku 2020.

CZŁONEK ZARZĄDU
Honorata Cieszańska

PREZES ZARZĄDU
inż. Andrzej Paciorek