

Uchwała nr 2 / 2021

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Żbikowska” w Piastowie z dnia 23 września 2021 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej
"ŻBIKOWSKA" w Piastowie

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie po zapoznaniu się z treścią sprawozdania Zarządu, działając na podstawie § 72 ust. 1 pkt 3) Statutu, podejmuje uchwałę treści następującej:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Anna Jedynak - Bogucka

Anna Jedynak-Bogucka
.....
podpis

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Wiesława Kowalska

Wiesława Kowalska
.....
podpis

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

Piastów, dnia 11.03.2021r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.**

W roku 2020 Zarząd działał w oparciu o:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2001r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., Nr 85, poz. 388 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., 09 października 2008r., 26 kwietnia 2018r., 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, będącą 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. Na wniosek Urzędu Miasta Piastów trwa procedura podziału działki nr 594 na 594/3 i 594/4. Działka nr 594/3 znajduje się poza terenem ogrodzonym Spółdzielni i po wypłaceniu odszkodowania Urząd Miasta Piastów zostanie jej właścicielem.
- 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,	3 198,7 m ²	4 322,4 m ²	1 347,1 m ²	3 261,5 m ²
	w tym: 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	2 (U26 wózkarnia, U26A)	17 (U49-U65) w tym 4 wózkarnie
	1. pomieszczenie wodomierza głównego (poziom -1)	1 (U46)	1 (U82)	1 (U28)	1 (U67)
	1. kotłownia (poziom -1)	1	1	1	1
	1. wózkarnia (poziom 0)	1 (U85)			
	Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej	1		1 (U27)	
	altana śmietnikowa (poziom 0)				
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 2020 Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 8 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, spraw członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2020 do Spółdzielni uchwałą Zarządu przyjęto trzech nowych członków. 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 2020 do rejestru wpisano 6 członków i w 4-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. W roku 2020 odnotowano 4 zgony. Wg stanu na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia liczyła 242 członków.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2020 podpisano 8 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę wodomierzy, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2020 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:

- a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawa wewnętrznych linii zasilających i rozdzielni elektrycznych we wszystkich klatkach schodowych oraz wymieniono uszkodzone elementy rozdzielni głównej, naprawa pęknięć tynku od strony północnej, naprawa gzymsu od strony zachodniej;
- b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont 3-ch klatek schodowych, wymiana i montaż nowych nasad typu TURBOWENT, wymiana kratak przy otworach wentylacyjnych kominów, kontynuacja remontu balkonów, wymiana części okien połaciowych, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe, odwodnienie terenu przy rurach spustowych w sąsiedztwie klatek schodowych nr II, III i IV, naprawa i malowanie daszków przy wejściach do klatek schodowych nr II i III i IV, naprawy podbitki daszków nad balkonami, wymiana wodomierzy i naprawa instalacji wodociągowych oraz centralnego ogrzewania, remont rozdzielni elektrycznej w VI klatce schodowej i wymiana przewodu grzejnego rynny;
- c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: remont klatek schodowych, naprawa daszków nad wejściami do klatek schodowych, miejscowe naprawy elewacji, naprawa opaski wokół budynku, naprawa podbitki dachu głównego, uszczelnienie przewodu kominowego i montaż nasady wiatrochronnej, wymiana drzwi do korytarza piwnicznego, remont wózkarni;
- d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: naprawa oświetlenia nocnego oraz oświetlenia piwnic, naprawa obróbek blacharskich, remont 4-

- ch balkonów od strony zachodniej przynależnych do lokali znajdujących się w V klatce schodowej;
- e) naprawy i regulacje stolarki okiennej i drzwi wejściowych;
 - f) miejscowe naprawy kostki betonowej,
 - g) malowanie płotków trawnikowych,
 - h) wymiana oświetlenia w biurze Spółdzielni,
 - 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) we wszystkich kotłowniach – wymiana akumulatorów i detektorów w systemie detekcji gazu
 - b) w budynku przy ul. Ogińskiego 14:, wymiana pompy cyrkulacyjnej ciepłej wody, wymiana uszkodzonych odcinków otuliny;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana silnika elektrycznego palnika gazowego;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: adaptacja instalacji i wymiana pompy cyrkulacyjnej ciepłej wody;
 - e) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana zaworów zwrotnych przed zasobnikami CWU, wymiana rur i filtra przy pompie cyrkulacyjnej.
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) czyszczenia ciśnieniowego 15-tu studzienek i 21 odcinków kanalizacji ściekowej.
 - f) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,
 - g) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwolnienie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. W roku 2020 nie dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności żadnego z lokali. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zrealizowane były na bieżąco.
7. W związku z planowaną inwestycją drogową dotyczącą remontu ulicy Żbikowskiej, Zarząd monitorował przebieg prowadzonego przez Starostwo powiatowe postępowania.
8. W roku 2020 nie prowadzone było żadne postępowanie sądowe, w którym stroną byłaby Spółdzielnia.
9. W jednym przypadku prowadzone było postępowania egzekucyjne rozpoczęte w latach poprzednich.
10. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. W roku 2020 nie wprowadzono zmian w wysokości opłat zależnych od Spółdzielni. Zostały zmienione zasady naliczania i stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych wprowadzone uchwałą Rady Miasta Piastowa.

11. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2020r. zadłużenia wynosiły 47 513,77 co stanowi ok. 3,50% ogólnej kwoty naliczeń. W Na koniec roku 2019 wskaźnik ten wynosił 4,30%. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczym postępowaniem egzekucyjnym.
12. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 23.06.2020r. został zrealizowany w całości.
13. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2020 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.09.2020r. został zrealizowany.
14. W roku 2020 dokonano 4-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.
15. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.
16. 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 osobom składającym wnioski w przypadku nie przyjęcia ich do realizacji.

Podsumowanie

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 891,64 zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 505,55 zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami wypracowaną na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 1 891,64 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów tej gospodarki w roku 2021, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 2 505,55 zł pokryć z funduszu zasobowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

Honorata Cieszańska

PREZES ZARZĄDU

inż. Andrzej Paciorek