

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

Piastów, dnia 31.03.2022r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności w okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.**

W roku 2021 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 594/4, o powierzchni 14 874 m², powstała w wyniku podziału działki nr 594, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 82807/121297 części oraz właścicieli 58 lokali wyodrębnionych w 38490/121297 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 nr 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
	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 2021 Zarząd odbył 21 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 członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2021 do Spółdzielni uchwałą 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 2021 do rejestru wpisano 8 członków i w 12-tu przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. W roku 2021 odnotowano 3 zgony. Wg stanu na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia liczyła 238 członków.

Zarząd opracował łącznie 15 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2021 podpisano 8 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2021 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawy miejscowe elewacji i poszycia dachowego, naprawa rur spustowych i rynien oraz podbitki pawilonu użytkowego;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: naprawy miejscowe elewacji, wymiana okien połaciowych w lokalach, remont 17-tu balkonów, wymiana części rynien na metalowe, naprawa rynien i rur spustowych z PVC, naprawa poszycia dachu, naprawy obróbek blacharskich;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: remont 8-miu balkonów, naprawa dachu, naprawa instalacji odgromowej;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: montaż nasad typu TURBOWENT, naprawa lukarny od strony wschodniej, naprawy obróbek blacharskich, naprawa dachu i instalacji odgromowej;
 - e) naprawy i regulacje stolarki okiennej i drzwi wejściowych;
 - f) malowanie płotków trawnikowych,
 - g) 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 ciepłomierzy w lokalach i wymiana zaworów bezpieczeństwa przy kotłach w kotłowni;

- c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworów bezpieczeństwa w kotłowni, legalizacja ciepłomierzy, wymiana odpowietrzników i zaworów w lokalach;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana ciepłomierzy i wodomierzy, wymiana zaworów bezpieczeństwa oraz zaworu kołnierzego DN65 w kotłowni, wymiana rozdzielaczy, zaworów i innych elementów instalacji ZW i CWU w lokalach, wymiana zaworu pompy cyrkulacyjnej CWU;
 - e) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana ciepłomierzy i wodomierzy, wymiana zaworów bezpieczeństwa w kotłowni, wymiana rozdzielaczy, zaworów i innych elementów instalacji ZW i CWU w lokalach.
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 oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego wszystkich budynków i budowli,
 - e) czyszczenia ciśnieniowego studzienek i odcinków kanalizacji ściekowej.
 - f) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,
 - g) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. W roku 2021 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 3-ch 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 2021 nie prowadzone było żadne postępowanie sądowe, w którym stroną byłaby Spółdzielnia.
9. Prowadzone było jedno postępowanie egzekucyjne rozpoczęte w latach poprzednich, które zostało zakończone całkowitą spłatą zobowiązań.
10. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. W roku 2021 nie wprowadzono zmian w wysokości opłat zależnych od Spółdzielni.
11. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2021r. zadłużenia wynosiły 64 259,89 co stanowi ok. 4,44% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2020 wskaźnik ten wynosił 3,50%.
12. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 06.04.2021r. został zrealizowany w całości.
13. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2021 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 23.09.2021r. został zrealizowany.

14. W roku 2021 dokonano 3-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 kosztów nad przychodami w kwocie 31 901,85 zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 12 930,59 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z nieuwzględnionego w kalkulacjach wzrostu cen energii elektrycznej w IV kwartale 2021r. oraz z powodu kosztów poniesionych na wymianę i legalizację ciepłomierzy. Obowiązkową wymianę lub legalizację ciepłomierzy wykonuje się co 5 lat. Środki na ten cel zbierane są w każdym roku, natomiast koszt ponoszony jest co 5 lat.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 31 901,75 zł pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2022, natomiast nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności w kwocie 12 930,59 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

Honorata Cieszańska

PREZES ZARZĄDU

inż. Andrzej Paciorek