

*Piastów, dnia 22.03.2023r.*

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
z działalności w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.**

W roku 2022 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., 14 listopada 2019r. i 08 grudnia 2022r.

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 m<sup>2</sup>, powstała w wyniku podziału działki nr 594, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 79892/121297 części oraz właścicieli 63 lokali wyodrębnionych w 41405/121297 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.
- 2) Niezabudowana nieruchomość stanowiąca parking, pozostająca w użytkowaniu wieczystym, oznaczona nr ewidencyjnym 545/15, w obrębie nr I w Piastowie o powierzchni 1 583 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	1 178,6 m <sup>2</sup>	407,5 m <sup>2</sup>	987,2 m <sup>2</sup>
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi,	3 198,7 m <sup>2</sup>	4 322,4 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 261,5 m <sup>2</sup>
	w tym: powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m <sup>2</sup>	4 153,7 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 196,4 m <sup>2</sup>
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m <sup>2</sup>	168,7 m <sup>2</sup>	0,0	65,1 m <sup>2</sup>
7.	Powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m <sup>2</sup>	932,9 m <sup>2</sup>	326,9 m <sup>2</sup>	783,3 m <sup>2</sup>
8.	Kubatura budynku	17 224,3 m <sup>3</sup>	21 257,0 m <sup>3</sup>	6 870,0 m <sup>3</sup>	16 189,0 m <sup>3</sup>
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 2022 Zarząd odbył 22 protokołowane posiedzenia, podczas których podjęto 5 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 oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku

2022 do Spółdzielni uchwałą Zarządu nie przyjęto żadnego 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 2022 do rejestru wpisano 6 członków i w 6-ciu przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia liczyła 238 członków.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2022 podpisano 11 umów obejmujących: usługi informatyczne, sprzedaż paliwa gazowego, przeprowadzenie lustracji, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne.

W dniach od 19.09.2022r. do 20.10.2022r. w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja, która obejmowała okres od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2021. Protokół polustarczyjny zawierał trzy wnioski, które zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które podejmie decyzję w sprawie ich realizacji:

- 1) *Uchwalić zmiany porządkowe w unormowaniach wewnętrznych uwzględniając uwagi zawarte w treści protokołu lustracji.*
- 2) *Plany gospodarcze rozszerzyć o planowane koszty, przychody i wyniki gospodarki cieplnej i pozostałej działalności. W formie tabelarycznej uwzględnić je w planach całokształtu działalności.*
- 3) *Dokonać aktualizacji unormowań zawartych w Polityce finansowej Spółdzielni.*

W podsumowaniu przeprowadzonej lustracji zapisano: **„Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności Związek [Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych] stwierdza, że „...należy zwrócić uwagę na stan środków pieniężnych, które pozwoliły na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Brak zobowiązań długoterminowych potwierdza samowystarczalność finansową i pełne finansowanie wszystkich dziedzin działalności środkami własnymi. W całym lustrowanym okresie sytuacja gospodarcza i finansowa Spółdzielni była dobra, co pozwala na stwierdzenie, że nie istnieje zagrożenie dla kontynuowania działalności gospodarczej jednostki w roku następnym”.** W żadnym z obszarów działalności Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2022 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
  - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawa instalacji odgromowej, naprawy miejscowe elewacji i poszycia dachowego, wymiana zaworu głównego odcinającego dopływ wody do budynku wraz ze stopą stabilizującą wodomierz główny;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont 13-tu balkonów, naprawy miejscowe elewacji, wymiana i instalacja nowych nasad typu TURBOWENT, wymiana podbitki zadaszania balkonu;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa instalacji odgromowej, naprawa czap kominowych, naprawa pokrycia dachu;
  - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: montaż nasad typu TURBOWENT, naprawy obróbek blacharskich i pokrycia dachu, naprawa instalacji odgromowej, miejscowe ocieplenie stropu;
  - e) naprawa bramy głównej i oświetlenia terenu;
  - f) 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 zaworów podpionowych instalacji ciepłej i zimnej wody oraz zaworów odcinających wody i cyrkulacji dla lokali użytkowych;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworów podpionowych instalacji ciepłej i zimnej wody, naprawy i wymiany elementów instalacji zgodnie ze specyfikacją sporządzoną przy okazji legalizacji ciepłomierzy;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana zaworów podpionowych ciepłej i zimnej wody w I klatce schodowej oraz zaworów przy zasobniku ciepłej wody;
  - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana zaworów bezpieczeństwa w kotłowni, wymiana zaworów podpionowych ciepłej i zimnej wody w II i IV klatce schodowej oraz zaworów i innych elementów instalacji przy zasobnikach ciepłej wody.
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) 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. W roku 2022 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 5-ciu 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 2022 nie prowadzone były żadne postępowania sądowe ani egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
9. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od dnia 01.08.2022r. wprowadzono zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni tj. stawki eksploatacyjnej, funduszu remontowego, zaliczek na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody. Obniżono stawki za wymianę i legalizację ciepłomierzy i wodomierzy.
10. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2022r. zadłużenia wynosiły 95 494,97zł co stanowi ok. 6,13% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2021 wskaźnik ten wynosił 4,44%. Na kwotę tych zadłużeń ma wpływ rozliczenie mediów, szczególnie kosztów centralnego ogrzewania, które były wyższe niż w roku poprzednim oraz ogólna tendencja wzrostu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zwiększyła się ilość zadłużeń krótkoterminowych, zmniejszyła się ilość osób zadłużonych za dłuższe okresy.
11. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 12.04.2022r. został zrealizowany w całości.
12. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2022 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 09.06.2022r. został zrealizowany.
13. W roku 2022 dokonano 3-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.

14. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.
15. 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 25 751,02zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 525,44zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z nieuwzględnionego w kalkulacjach wzrostu cen paliwa gazowego, energii elektrycznej oraz materiałów eksploatacyjnych.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 25 751,02zł pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2023, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 525,44zł pokryć z funduszu zasobowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

*Honorata Cieszańska*

PREZES ZARZĄDU

*inż. Andrzej Paciorek*