

Piastów, dnia 31.01.2024r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

W roku 2023 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 m², 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. Tabela, zawiera dane zgodne z ewidencją gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez starostwo powiatowe w Pruszkowie.
- 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.

W roku 2023 Zarząd odbył 19 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

organizacyjnych oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2023 uchwałą Zarządu do Spółdzielni 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. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków spółdzielni tylko w przypadku, gdy osoba składająca deklarację posiada tytuł odrębnej własności do lokalu.

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 - U 81) - 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)	
	kotłownia (poziom -1)	1	1	1	1 (U67)
	wózkarnia (poziom 0)	1 (U85)			1
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 2023 do rejestru wpisano 1 osobę i w 2-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 19 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2023 podpisano 10 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę wodomierzy, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne. Podpisana została jedna umowa o pracę.

W roku 2023 dokonano zmian w Polityce finansowej Spółdzielni. Opracowano projekty uchwał dla Komisji Rewizyjnej wprowadzających zmiany w regulaminach: Porządku domowego, Korzystania z wejść i wjazdów na teren Spółdzielni, Korzystania z parkingu, Zlecenia robót obcym wykonawcom, Gospodarki zasobami lokalowymi.

W roku 2022 w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja, która obejmowała okres od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2021. Protokół polustarczyjny zawierał trzy wnioski, które zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2023r., które podjęło decyzję w sprawie ich realizacji:

- 1) *Uchwalić zmiany porządkowe w unormowaniach wewnętrznych uwzględniając uwagi zawarte w treści protokołu lustracji – termin realizacji 15.06.2023r.*
- 2) *Plany gospodarcze rozszerzyć o planowane koszty, przychody i wyniki gospodarki cieplnej i pozostałej działalności. W formie tabelarycznej uwzględnić je w planach całokształtu działalności – termin realizacji 30.06.2023r.*
- 3) *Dokonać aktualizacji unormowań zawartych w Polityce finansowej Spółdzielni – termin realizacji 01.01.2024r.*

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane w ww. terminach.

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 2023 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana części okien połaciowych, naprawy miejscowe pokrycia dachowego, remont przedsionka w IV klatce schodowej, naprawa wentylacji, wymiana wodomierzy w lokalach;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont ostatnich 7-miu balkonów, naprawy miejscowe pokrycia dachu, remont przedsionka w IV klatce schodowej, naprawy malatury klatek schodowych;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawy miejscowe pokrycia dachu, naprawa wentylacji;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: naprawa izolacji 7-miu lukarn od strony zachodniej, naprawa wentylacji, naprawy miejscowe pokrycia dachu, naprawa elewacji 3-ch balkonów;
 - e) remont biura Spółdzielni i naprawy ogrodzenia;

- f) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci;
 - g) w związku ze znacznym wzrostem cen i obniżeniem jakości świetlówek typu D, we wszystkich budynkach zostały wymienione oprawy oświetlenia nocnego umożliwiające zastosowanie źródeł światła typu LED.
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją wykonano:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: usunięcie awarii kanalizacji;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana pompy cyrkulacyjnej, wymiana zaworu klapowego kołnierzowego DN 50;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana dwóch zaworów bezpieczeństwa oraz automatycznego dopustu wody w kotłowni, wymiana zaworu termostatycznego oraz dwóch grzejników płytowych, wymiana szafki Z4 ujęcia polewaczki.
 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. W roku 2023 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 2-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. W dniu 06.12.2023r. odbyło się spotkanie w sprawie realizacji tej inwestycji z udziałem przedstawicieli władz miasta, Wspólnoty „BASZTA” i SMB „ŻBIKOWSKA”.
 8. W roku 2023 prowadzone było jedno postępowanie sądowe zakończone nakazem zapłaty na rzecz Spółdzielni. Nie prowadzone było żadne postępowania egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
 9. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od dnia 01.07.2023r. wprowadzono zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni tj. stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego.
 10. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. zadłużenia wynosiły 89 430,11zł co stanowi ok. 5,13% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2022 wskaźnik ten wynosił 6,13%. 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.
 11. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 02.03.2023r. został zrealizowany w całości.
 12. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2023 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2023r. został zrealizowany.
 13. W roku 2023 dokonano jednej 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 16 040,02zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 5 802,85zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z niedoszacowania wartości inflacji, którą przyjęto na poziomie ok. 10%. Rzeczywista inflacja podana przez GUS wyniosła 11,4%.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 16 040,02zł pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2024, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 5 802,85zł pokryć z funduszu zasobowego.

Członek Zarządu

/-/

Prezes Zarządu

/-/