

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

Piastów, dnia 17.03.2025r.

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z działalności w okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.**

W roku 2024 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

Pełnomocnikami zarządu w okresie obejmującym niniejsze sprawozdanie byli P. Anna Kuźmińska w okresie od 01.01.2024r. do 02.12.2024r. i P. Adam Rusinowski od 03.12.2024r. do 31.12.2024r.

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 79519/121297 części oraz właścicieli 64 lokali wyodrębnionych w 41778/121297 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 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2.

W roku 2024 Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 10 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 odwołania i udzielenia pełnomocnictw, spraw członkowskich, organizacyjnych oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2024 uchwałą Zarządu do Spółdzielni przyjęto dwóch nowych członków Spółdzielni. 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 <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, w tym:                                                                                                                                                                                                   | 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>                               |
|     | 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:<br>pomieszczenia gospodarcze (poziom -1)<br><br>pomieszczenie wodomierza głównego (poziom -1)<br>kotłownia (poziom -1)<br>wózkarnia (poziom 0)<br>Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej<br>altana śmietnikowa (poziom 0) | 6 (U45, U47, U48, U50 i U51) w tym 3 suszarnie<br><br>1 (U46)<br>1<br>1 (U85)<br><br>1 | 12 (U69-U77 i U79 - U 81) - w tym 4 wózkarnie<br><br>1 (U82)<br>1<br><br>1 (U82)                      | 2 (U26 wózkarnia, U26A)<br><br>1 (U28)<br>1<br><br>1 (U27) | 17 (U49 - U65) w tym 4 wózkarnie<br><br>1 (U67)<br>1 |
| 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 szkieleł 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 2024 do Rejestru Członków wpisano 2 osoby i w 2-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2024 podpisano 16 umów obejmujących: usługi informatyczne, sprzątania, pielęgnacji zieleni, odbiór odpadów komunalnych, wymianę drzwi w klatkach schodowych, wymianę okien połaciowych, dostawę paliwa gazowego, dostawę wody i odprowadzenia ścieków, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne oraz jedna umowa o pracę.

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2024 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
  - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana części okien połaciowych, czyszczenie elewacji z graffiti, naprawy miejscowe elewacji i ocieplenie narożnika północno-zachodniego, wymiana wywietrznika na pawilonie, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych, miejscowe naprawy opaski, naprawa wyłazu dachowego i uszczelnienie obróbek blacharskich na dachu;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji, miejscowe naprawy elewacji budynku i tynków nad daszkami klatek schodowych, remont czap kominowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr V i VII, naprawy rynien i rur spustowych, modernizacja automatyki w kotłowni – etap I;
  - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: malowanie sufitów balkonów i naprawa rynien;
  - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: naprawa tynków przy daszkach wiatrołapów oraz remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych;
  - e) remont biura Spółdzielni po zalaniu, naprawa barierki przy wejściu oraz wykonanie murku zabezpieczającego przed zalewaniem pomieszczeń biura Spółdzielni;
  - f) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci, naprawa systemu zamykania furtek, roboty brukarskie na parkingu;
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 bezpieczeństwa, montaż zaworu zwrotnego DN32 za zasobnikiem ciepłej wody użytkowej, regulatora czasowego pompy cyrkulacyjnej oraz zaworów podpionowych regulacyjno-termostatycznych OVENTROP na cyrkulacji CWU;
  - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: naprawa wkładu magnetoodmulacza, wymiana zaworów bezpieczeństwa SYR DN25;
  - c) w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i 30: naprawy wkładu magnetoodmulacza;
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 2024 nie złożono żadnego wniosku o przekształcenie w prawo odrębnej własności lokali.
7. W związku z prowadzonymi inwestycjami drogowymi obejmującymi remont ulic Żbikowskiej i Ogińskiego, Zarząd monitorował przebieg procedur przygotowawczych oraz robót drogowych.
8. W roku 2024 nie były prowadzone postępowania sądowe i egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
9. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od dnia 01.07.2024r. wprowadzono zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni tj. stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego, a od dnia 01.08.2024r., w związku ze zmianą taryf w MPWiK Warszawa, zmienione zostały stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
10. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2024r. zadłużenia wynosiły 70 347,05zł co stanowi ok. 3,77% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2023 wskaźnik ten wynosił 5,13%. Wartość kwoty ogólnej zadłużeń w roku 2024 spadła o 17 724,08zł, tj. o 20,1%. Spadek wartości zadłużeń wynika z intensywnych działań windykacyjnych zarządu.
11. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 07.03.2024r. został zrealizowany w całości.
12. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2024 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.06.2024r. został zrealizowany.
13. W roku 2024 dokonano 2-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 jakiekolwiek 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 43 891,63zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z ograniczenia kosztów na cele bieżące w ostatnim kwartale 2024r. Decyzje ograniczające wydatki spowodowane były zwiększonymi nakładami z powodu zalania biura Spółdzielni oraz zmiany firm sprzątających, co wygenerowało dodatkowe koszty. Wynik finansowy na pozostałej działalności w kwocie 207,62zł praktycznie jest zgodny z planem zakładającym wynik na poziomie 0,00zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 43 891,63zł wykorzystać w roku 2025, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62zł z pozostałej działalności pokryć z funduszu zasobowego.

CZŁONEK ZARZĄDU

Honorata Cieszańska

PREZES ZARZĄDU

inż. Andrzej Paciorek