

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie
w 2017 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

Józef Wierchowski	Prezes Zarządu,
Grażyna Tokaj-Dobrowolska	Zastępca Prezesa Zarządu
Jan Trzeciński	Zastępca Prezesa Zarządu

Zarząd odbył 20 posiedzeń, załatwiając wszystkie sprawy związane z bieżącą działalnością. Zarząd podejmował uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz dotyczące przyjęcia nowych członków.

Liczba członków na 01.01.2017r. wynosiła:

Osiedla „Przy Kamieniu”	- 559
Blok Puławska	- 47
Razem	- 606

W 2017r. Zarząd przyjął w poczet członków 18 osób z tytułu umów kupna-sprzedaży oraz 3 członków z innych tytułów.

W 2017r. sporządzono 2 akty notarialne ustanawiające wyodrębnioną własność lokalu. Ogółem wyodrębnioną własność ustanowiono już dla 341 lokali. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali stanowią 36% a prawo odrębnie własności 64% zasobów mieszkaniowych.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zajmował się bieżącą statutową działalnością, oraz wypełnianiem funkcji ZARZĄDCY nieruchomości wobec lokali w zasobach własnych i na zlecenie członków dla lokali z ustanowioną odrębną własnością.

Na wniosek członków spółdzielni, Zarząd zajmował się również wykupem gruntu od Gminy, korzystając z 95% bonifikaty. W 2017r wykupiono działki zabudowane 10 segmentami. Duże zainteresowanie wykupem

spowodowane było decyzją Gminy o możliwości wykupu gruntu z bonifikatą tylko do 31 grudnia 2017r.

Przychody i koszty za 2017 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu	-	3 220 061,21 zł
- koszty z całokształtu	-	3 095 214,69 zł

Wynik z całokształtu działalności za 2017 rok zamyka się zyskiem brutto w kwocie 124 846,52 zł.

W Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – za 2017 rok uzyskaliśmy wynik dodatni w wysokości – 16 890,61 zł. Wynik ten zostanie rozliczony w tych nieruchomościach w których powstał.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne - za 2017 roku odnotowaliśmy wynik ujemny (stratę) w wysokości – 11 260,20 zł.

W 2017 roku w pozostałe przychody i koszty, zarachowane zostały zakończone sprawy sądowe o należności od byłych członków, o które toczono było postępowanie przed Sądem Rejonowym w Piasecznie. Zarząd wnioskuje w projekcie Uchwały Walnego Zgromadzenia o odrębne potraktowanie straty z tego tytułu i rozliczenie jej poprzez utworzone dawniej konto rezerw na roszczenia sporne.

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości 119 216,11 zł. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 19 %, tj. w kwocie 22 651,06 zł. Z zysku z działalności gospodarczej czego przypada na:

1 - zysk z najmu lokali, stanowiących mienie Spółdzielni – 41 003,95 zł, który wnioskujemy przeznaczyć na:

- dofinansowania kosztów Zarządu Ogólnego w kwocie 12 500,00 zł.
- pozostałą kwotę 28 503,95 zł na zasilenie funduszu rezerwy celowej na finansowanie mienia Spółdzielni

2 - zysk ze sprzedaży wody – 55 561,10 zł - na zasilenie funduszu rezerwy celowej na finansowanie mienia Spółdzielni

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze na koniec roku posiadaliśmy:

- na lokatach bankowych 3 125 730,03 zł
- na bieżącym rachunku 604 195,61 zł
- w kasie 23 628,19 zł

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje 15 budynków wielorodzinnych w tym 14 na osiedlu „Przy Kamieniu” oraz 1 w centrum Piaseczna , 18 pawilonów usługowo-mieszkalnych , 49 garaży oraz zarządza i administruje 314 segmentami, z tego 238 stanowi własność członków Spółdzielni.

Spółdzielnia jako zarządca zasobów mieszkaniowych zajmuje się utrzymaniem istniejącej substancji mieszkaniowej, Stacji Uzdatniania Wody łącznie z siecią wodociągową oraz przynależnych terenów w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

Rokrocznie, Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków wielorodzinnych w zakresie ogólnobudowlanym i sanitarnym. Protokoły z przeglądów są wyznacznikiem dokonywanych remontów również w 2017 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2017r. Spółdzielnia w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym wykonywała naprawy, wymiany i przeglądy pomp, studni oraz instalacji drenażowych, naprawy central domofonowych, czyszczono i naprawiano rynny.

Na terenie budynków wielorodzinnych wykonano wiele prac pielęgnacyjnych zieleni tj.; cięcie i kształtowanie żywopłotów, krzewów i drzew.

Ogółem w 2017r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 162 194,61 zł

Usługi porządkowe w 5 budynkach wielorodzinnych świadczy firma zewnętrzna, zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Teren wokół budynków sprzątany jest przez pracowników zatrudnionych w Spółdzielni. Tylko w budynku przy Puławskiej – zatrudniony w Spółdzielni pracownik sprząta również klatki schodowe.

Przeglądy kominiarskie i gazowe, wynikające z obowiązujących przepisów prawa budowlanego, wykonywane są w ramach zawartych umów wieloletnich.

W zasobach Spółdzielni oprócz mieszkań znajdują się również lokale użytkowe, których aktualnie jest 24 w tym: 3 będące własnością Spółdzielni (2 - w najmie).

Spółdzielnia zajmuje się również utrzymaniem w czystości dróg i chodników w porze letniej i zimowej, utrzymaniem w sprawności technicznej oświetlenia ulicznego, utrzymaniem w czystości terenów ogólnospółdzielczych, na bieżąco usuwaniem wszystkich awarii, napraw wynikających z eksploatacji majątku Spółdzielni.

Gospodarka wodno-ściekowa

20 lipca 2017r w życie weszło nowe Prawo wodne. Ustawa reguluje gospodarowanie wodami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju w szczególności kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi.

27 października 2017r weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. A 27 lutego 2018r weszło w życie Rozporządzenie wykonawcze Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków. które zostało opublikowane 3 marca a 12 marca musieliśmy złożyć nowe taryfy do Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie a nie jak do tej pory Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno które to zatwierdzała Rada Miejska. A tym razem taryfy zatwierdzane będą w drodze administracyjnej i publikowane w Dzienniku Urzędowym. Wymagało to od nas bardzo dużego zaangażowania i nowej wiedzy aby złożyć nowy wniosek zgodnie z w/w wymaganiami.

7 grudnia 2017r weszło w życie Rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi

Spółdzielnia w myśl Ustawy działa jako Przedsiębiorstwo Wodociągowe i musi spełnić wszystkie wymogi przewidziane nowym prawem. Jesteśmy w trakcie opracowania nowego Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz opracowania ocen ryzyka dla każdej ze stref zaopatrzenia zgodnie z § 12 w/w rozporządzenia które musi uzyskać zatwierdzenie państwowego powiatowego inspektora sanitarnego w zakresie bezpieczeństwa zdrowotnego konsumentów i określenia pobieranych parametrów.

W roku ubiegłym sprzedaż wody do sieci miejskiej wynosiła około 760 m³

na dobę - w latach poprzednich 872 - 887 m³. Stąd też mniejszy niż poprzednio zysk z gospodarki wodnej.

Tym niemniej dzięki takim działaniom obniżamy koszty stałe, stąd mogliśmy w latach poprzednich, jak i do dzisiaj stosować bonifikatę do ceny wody w ramach dostaw dla członków Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby tak było jak najdłużej.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2017 roku, wynosiła 328 840,91 zł., z czego:

bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia

2017 r., wyniosło – 209 552,57 zł.

sprawy wniesione do Sądu, w trakcie rozpatrywania, na kwotę 35 256,10 zł.

prawomocne Nakazy Zapłaty – 84 032,24 zł.

W 2017r. wniesiono do sądu 7 pozwów o zapłatę. Wobec 10 postanowień sądowych z klauzulą wykonalności, toczą się postępowania egzekucji komorniczej. W 3-ch przypadkach, nastąpiło komornicze zajęcie praw do lokali. W 2-ch, natomiast, toczy się procedura licytacji lokali.

Nadto, Spółdzielnia, w wyjątkowych – uzasadnionych sytuacjach, zawarła „Porozumienia” z członkami o spłatę zadłużenia w ratach. W 2017r., zawarto 9 takich porozumień.

Łącznie w 2017r. podjęto 526 czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi. Wszczęto też wobec dłużników, 117 postępowań przedsądowych w Spółdzielni i 218 wezwań do zapłaty.

Lustracja ustawowa

W październiku 2015r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ustawowa pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od stycznia 2012r. do czerwca 2015r.

Badaniem objęto: organizację Spółdzielni, stan prawny gruntów i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych, gospodarkę finansową. Dokonano oceny realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego, sformułowano 2 wnioski, które były przedstawione przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu w 2016r. Walne Zebranie podjęło uchwałę o ich realizacji przez Zarząd.

Kończąc sprawozdanie w imieniu Zarządu pragnę podziękować wszystkim członkom Spółdzielni, przedstawicielom Rady Nadzorczej, władzom Miasta i Powiatu za owocną współpracę dla dobra Spółdzielni „Patronat-3”.

ZARZĄD

Piaseczno, 16 marca 2018r.