

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Patronat-3” w Piasecznie w 2012 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Józef Wierzchowski | - Prezes Zarządu, |
| 2. Jan Trzcіński | - Zastępcą Prezesa Zarządu, |
| 3. Grażyna Tokaj-Dobrowolska | - Zastępcą Prezesa Zarządu |

Zarząd odbył 30 posiedzeń, załatwiając wszystkie sprawy związane z bieżącą działalnością. Zarząd podejmował uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz dotyczące przyjęcia nowych członków.

Liczba członków na 01.01.2012 r. wynosiła:

Osiedla „Przy Kamieniu”	- 564
Blok Puławska	- 51
<u>Razem</u>	<u>- 615</u>

W 2012r. Zarząd przyjął w poczet członków 3 osoby z tytułu umów kupna-sprzedaży, 1 współmałżonka członka Spółdzielni oraz 3 osoby z tytułu spadkobrania, .

W 2012r.załatwiono wszystkich chętnych i sporządzono 1 akt notarialny ustanawiając wyodrębnioną własność lokalu. Ogółem własność segmentów ustanowiono już dla 228 segmentów i 55 lokali w budynkach wielorodzinnych.

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.

Spółdzielnia zarządza i administruje 512 lokalami. Majątek Spółdzielni stanowi 230 lokali. Spółdzielnia administruje i zarządza 282 lokalami mieszkalnymi i segmentami stanowiących własność jej członków (czyli uwłaszczeni).

Na wniosek członków spółdzielni, Zarząd zajmował się również wykupem gruntu od Gminy, korzystając z 95% bonifikaty. W 2012r. wykupiono działkę zabudowaną budynkiem wielorodzinnym Jaspisowa 6 oraz działki zabudowane 17 segmentami.

Przychody i koszty za 2012 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu -	3 609 320,22
- koszty	- 3 412 255,66

Wynik z całokształtu działalności za 2012 rok zamyka się zyskiem brutto w kwocie **197 064,56 zł**. Ze względów podatkowych, wyodrębniono wynik na poszczególnych rodzajach działalności:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – za 2012 rok uzyskaliśmy wynik ujemny w wysokości **- 23 988,69 zł**. Rokrocznie wynik ujemny jest planowany, gdyż dochodem netto z najmu dofinansowujemy koszty funkcjonowania Zarządu Ogólnego, co znajduje odzwierciedlenie w Uchwałach Walnego Zgromadzenia o podziale wyniku finansowego.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne - za 2012 roku odnotowaliśmy wynik ujemny w wysokości **- 4858,24 zł**. Wynika on z utworzonych rezerw na założone, będące w toku sprawy sądowe.

Zarząd wnioskuje w projekcie Uchwały Walnego Zgromadzenia o odrębnym potraktowaniu straty z tego tytułu i pokrycie jej w latach następnych (po uzyskaniu nakazów zapłaty i rozwiązaniu rezerw).

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości **225 911,49 zł**. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 19 %, tj w kwocie **42 923,18 zł**.

Uwzględniając należny podatek - zysk netto z całokształtu działalności wyniósł **154 141,38 zł**, w tym zysk netto z działalności gospodarczej **182 988,31 zł**

Z czego przypada na:

- zysk z najmu lokali, stanowiących mienie Spółdzielni – **35 719,81 zł**

z którego w kwocie **27 500,00 zł** wnioskujemy o dofinansowanie kosztów Zarządu Ogólnego.

- pozostała część zysku z najmu proponujemy przeznaczyć na:

a) finansowanie straty w „utrzymaniu ulic i terenów ogólnie spółdzielczych w kwocie **4 824,17 zł**

b) na zasilenie funduszu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowych **3 395,64 zł**

- zysk ze sprzedaży wody wg umowy z PWiK – **147 268,50 zł** - proponujemy przeznaczyć na zasilenie Funduszu modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowych.

Na uzyskane przychody składają się:

1. Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez członków na finansowanie kosztów utrzymania części wspólnych, zarządzania spółdzielnią, rozliczeniami z tytułu podatków i opłat, dostawy „mediów” (CO, CW ZW i ścieki) - w wysokości **2 348 759,23 zł**
2. Przychody z najmu lokali i powierzchni budynków – w wysokości **352 644,40 zł** – Apteka, Centrala Telefoniczna, Poczta
3. Przychody finansowe – w wysokości **28 698,43 zł**
4. Pozostałe przychody (w tym zwrot kosztów sądowych, rozwiązane rezerwy w związku ze spłatą zadłużenia, odszkodowania za likwidację szkód i inne pozostałe) – w wysokości **46 688,21 zł**
5. Przychody ze sprzedaży wody do sieci miejskiej, na podstawie umowy gospodarczej z firmą PWiK oraz dostaw dla ŚSM– w wysokości **832 529,95 zł**

Zarządzanie Spółdzielnią finansowane jest pozycją planu gospodarczego pt.:

„PRZYCHODY I KOSZTY ZARZĄDU OGÓLNEGO”

Koszty za 2012 rok wyniosły **528 500,70** zł. Poniesione koszty Zarządu Ogólnego (koszty pośrednie) rozliczane są w ciężar gospodarki wodnej oraz najmu lokali, proporcjonalnie do ich udziału w obrotach ogółem Spółdzielni. (Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości).

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze.

Łączny stan zasobów finansowych na koniec 2012 roku wynosił **994 325,61** zł, co oznacza niewielki przyrost wobec stanu na koniec 2011 roku. Środki pieniężne w kwocie 902 624,10zł, znajdowały się na lokatach.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje 16 budynków wielorodzinnych w tym 15 na osiedlu „Przy Kamieniu” oraz 1 w centrum Piaseczna , 18 pawilonów usługowo-mieszkalnych , 49 garaży oraz zarządza i administruje 314 segmentami, z tego 239 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 2012 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2012r. Spółdzielnia w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym wykonywała między innymi:

Najważniejszymi pracami remontowymi w 2012r. były:

- ocieplenie budynku, remont rynien i podbitki drewnianej przy ul. Jaspisowej 6 na kwotę **133.806, 66zł**

- ocieplenie budynku, stropodachu, remont balkonów i altanki śmietnikowej przy Puławskiej 30 na kwotę **458.318,66 zł**

Wykonywane były również:

Remont klatek schodowych i piwnic na kwotę **70.916,23**

Częściowe wymiany obróbek blacharskich, naprawy rynien i remonty kominów na kwotę **73.305, 11 zł**

Wymiana stolarki okiennej na kwotę **6104,47 zł**

Naprawy, wymiany i przegląd pomp, studni oraz instalacji drenażowych, czyszczenie rynien, naprawy central domofonowych,

Ogółem w 2012r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych **768.054,84 zł**.

W wyniku realizacji bieżących potrzeb wykonywano również naprawy nawierzchni chodników przed budynkami wielorodzinnymi na osiedlu Przy kamieniu.

Usługi porządkowe w MDM'ach świadczy firma zewnętrzna dla 4 budynków, 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

W 2012 roku przejęliśmy studnię i hydrofornie ŚSM włączając w nasz system wodociągowy. Od września podpisaliśmy 137 umów na sprzedaż wody zgodnie z obowiązującą taryfą z mieszkańcami Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Średnio na dobę produkujemy ok. 1 400m³ wody pitnej , jest to dużo , osiedle nasze zużywa ok. 350 m³/dobę , ŚSM ok. 50 m³/ dobę natomiast pozostałą nadwyżkę sprzedajemy do PWiK PIASECZNO w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Dzięki takim działaniom obniżamy koszty stałe, stąd mogliśmy w latach poprzednich, jak i do dzisiaj stosować niższą cenę wody w ramach dostaw dla członków Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby tak było jak najdłużej. Pracuje również nad nowymi pomysłami sprzedaży wody bezpośrednio odbiorcom zewnętrznym, w ramach posiadanej koncesji zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

Przejęliśmy wodociąg Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w eksploatację na 25 lat i myślimy o innych sąsiednich potencjalnych odbiorcach.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec roku 2012 wynosiła **269.054,79 zł.** z czego:

- sprawy wniesione, w trakcie rozpatrywania – **17.600,85 zł.**
- prawomocne nakazy zapłaty – **92.591,34 zł.**
- bieżące zadłużenie członków – **158.862,60 zł.**

W 2012r. wniesiono do sądu 9 pozwów o zapłatę, z czego kwoty objęte 5 pozwami zostały uregulowane dotychczas przez pozwanych.

W 2012r. Spółdzielnia zakończyła licytację komorniczą 1 lokalu, a ściślej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotychczas Spółdzielnia wszczęła 2 kolejne postępowania zmierzające do przeprowadzenia licytacji komorniczej.

Nadto, Spółdzielnia, w wyjątkowych – uzasadnionych sytuacjach, zawierała z członkami porozumienia w przedmiocie rozłożenia na raty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Spółdzielnia wniosła też, 4 sprawy do komornika.

Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków

Walne Zgromadzenie Członków w 2012 r. zgłosiło pod adresem Zarządu następujące 2 wnioski:

Wniosek nr 1

Dotyczy wykonania kontroli okresowej w zakresie elektrycznym w obrębie instalacji wspólnych i budynkowych.

Wniosek jest w trakcie realizacji.

Wniosek nr 2

Dotyczy ustanowienia premii dla członków zarządu za bardzo dobre wyniki ekonomiczne oraz funkcjonowania Spółdzielni za rok 2011 i 2012.

Wniosek w gestii Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Lustracja ustawowa

W okresie 15.10.2012r. do 16.11.2012r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ustawowa pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od stycznia 2009r. do grudnia 2011r.

Badaniem objęto: organizację Spółdzielni, stan prawny gruntów i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania, działalność inwestycyjną, 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 4 wnioski:

1. przestrzegać postanowień art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego dotyczących rozpatrywania wniosków polustracyjnych i podejmowania uchwał w tym zakresie.
2. Dostosować unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym do aktualnie obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego oraz opracować i zatwierdzić przez statutowo uprawniony organ te unormowania, których Spółdzielnia nie posiada.
3. Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne, zwłaszcza w przypadku zaległości długoterminowych.
4. Zapewnić bieżące regulowanie zobowiązań Spółdzielni w celu uniknięcia obciążania jej odsetkami i karami za zwłokę w ich regulowaniu.

Zarząd podjął już działania przedmiocie realizacji ww. wniosków . Opracowano harmonogram działań mających na celu dostosowania unormowań regulaminowych do obowiązującego stanu prawnego oraz przygotował projekty regulaminów, których Spółdzielnia nie posiadała, a wymóg ich obowiązywania nakłada Statut Spółdzielni. Wzmociono działania windykacyjne w stosunku do zaległości długoterminowych, poprzez współdziałanie z Komornikiem w Piasecznie w celu ich wyegzekwowania. Zarząd podjął też działania mające na celu terminowe regulowanie swoich zobowiązań.

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, 13 marca 2013 r.