

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie w 2021 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

Józef Wierzchowski	Prezes Zarządu,
Grażyna Tokaj-Dobrowolska	Zastępca Prezesa Zarządu
Piotr Wydrzyński	Zastępca Prezesa Zarządu

Zarząd odbył 12 posiedzeń, załatwiając wszystkie sprawy związane z bieżącą działalnością oraz dotyczące przyjęcia nowych członków.

Liczba członków na 01.01.2021 r. wynosiła 606 członków, a 31.12.2021 r. wynosiła 602 członków.

W 2021 r. Zarząd przyjął w poczet członków 8 osób z tytułu umów kupna-sprzedaży.

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.

Przychody i koszty za 2021 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu	-	2 751 225,24 zł
- koszty z całokształtu	-	2 759 189,02 zł

Wynik netto z całokształtu działalności za 2021 rok zamyka się wynikiem ujemnym – deficytem - w wysokości **12 811,22 zł**, w tym podatek dochodowy z działalności gospodarczej 4 847,44 zł.

W Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – za 2021 rok uzyskaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami – deficyt - w wysokości 61 824,27 zł. Zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości dla spółdzielni mieszkaniowych, wynik ten zostanie rozliczony w tych nieruchomościach, w

których powstał poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz dofinansowanie z zysku z działalności gospodarczej.

W szczególności:

- Nadwyżka kosztów nad przychodami finansującymi utrzymanie Zarządu Ogólnego 21 668,13 zł do sfinansowania z dochodu z najmu lokali.

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości 53 860,49 zł. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 9 %, tj. w kwocie 4 847,44 zł. Wynik z działalności gospodarczej, zysk netto wynosi 49 013,05.

Zysk netto z działalności gospodarczej osiągnęliśmy z:

1 – zysku z najmu lokali – 56 481,42 zł,

2 – stracie z gospodarki wodnej sprzedaż do PWiK w Piasecznie – 2 620,93 zł.

Strata na gospodarce wodnej wynika ze spadku sprzedaży oraz wzrostu kosztów odprowadzenia wód popłucznych. Szczegółowo o sytuacji w gospodarce wodnej, w dalszej części sprawozdania.

Zysk netto z najmu lokali zamierzamy przeznaczyć na:

- Dofinansowania kosztów Zarządu Ogólnego w kwocie 21 668,13 zł do wysokości wymaganych przychodów (planowano dofinansowanie 46 619,49 zł).

- Zasilenie funduszu remontowego budynku Puławska 30 w wysokości 2 502,50 zł z dochodu z najmu powierzchni reklamowej zlokalizowanej w tej nieruchomości.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. W 2021 roku zasoby pieniężne wzrosły do 5 331 113,74 zł. Kwota ta znajduje pokrycie w funduszach Spółdzielni.

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 248 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 2021 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

Z powodu zagrożenia epidemiologicznego, zakres wykonywanych prac był utrudniony, ograniczony a nawet przekładany na rok następny.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2021 r. 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 2021 r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 220 827,61 zł.

Usługi porządkowe w 6 budynkach wielorodzinnych świadczy firma zewnętrzna, zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Teren wokół budynków sprzątany jest również przez firmę zewnętrzną. Tylko w budynku przy Puławskiej – zatrudniony w Spółdzielni pracownik sprząta klatki schodowe i teren zewnętrzny.

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 doraźnie zajmuje się również utrzymaniem w czystości 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.

W ostatnim okresie ze względu na przebudowę – budowę ul. Geodetów i ul. Energetycznej w bezpośrednim sąsiedztwie naszego osiedla wszyscy odczuwamy negatywne skutki tych inwestycji. duży ruch pojazdów na ul. Energetycznej trudno dojechać i wyjechać z osiedla, bardzo duży dodatkowy ruch tranzytowy przez osiedle, ulice osiedlowe nie przystosowane do takiego obciążenia. Błoto z budowy wwożone na kolach w osiedle. Zarząd Spółdzielni wielokrotnie zgłaszał swoje i mieszkańców uwagi do Burmistrza Piaseczna mocno podkreślając, że prowadzenie trzech inwestycji drogowych obok siebie w tym samym czasie jest naganne a postęp robót jest niedostateczny. Mimo to uważamy, że powyższe inwestycje drogowe są potrzebne tylko prowadzenie ich jest nie przemyślane.

Mimo że wszystkie drogi od 2016 r. w osiedlu są własnością Gminy i wszystkie obowiązki z ich utrzymaniem technicznym i estetycznym przeszły na właściciela, czyli Gminę, Zarząd Spółdzielni w wyniku bezradności Gminy w marcu br. wysprzątał wszystkie drogi w osiedlu na własny koszt.

Tereny przeznaczone do wspólnego korzystania w osiedlu „Przy Kamieniu”

Spółdzielnia realizuje, dla wszystkich mieszkańców, obsługę całoroczną terenów ogólnodostępnych Osiedla „Przy Kamieniu”, stanowiących jej mienie i przeznaczonych do wspólnego użytkowania:

1. plac zabaw przy ul. Granitowej,
2. teren parku pomiędzy ul. Granitową a Rubinową /pod linią wysokiego napięcia /pow. 1,2 ha/,
3. teren przy wału ochronnego przy ul. Energetycznej /pow. 0,8ha/,

Gospodarka wodno-ściekowa

W myśl Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków Spółdzielnia jest Przedsiębiorstwem wodociągowym. Podlegamy wszystkim ustawowym wymogom związanych ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków. Od 2018 roku wszystkie sprawy wodno-kanalizacyjne podlegają pod Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie. My podlegamy pod Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. W 2021 roku złożyliśmy wniosek o zatwierdzenie nowych taryf do Wód Polskich. Od 5.11.2021r roku decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie po uzupełnieniu wniosku została wydana

Decyzja zatwierdzająca taryfę dotyczącą zbiorowego zaopatrzenia w wodę na okres trzech lat tj. 36 miesięcy od listopada 2021r. do listopada 2024r.
Zatwierdzona taryfa dla gospodarstwa domowego wynosi 3.01 zł/m³
Stawka opłaty abonamentowej 4,22 zł/ miesięcznie.

Mimo ujemnego wyniku na działalności wodociągowej za 2021 r. dalej utrzymujemy dopłatę do m³ wody dla członków Spółdzielni, dopłacając do każdego m³ 0,41zł, jak również finansując z funduszu modernizacji systemu wodociągowego wymianę przyłączy tzw. tranzytów oraz wymianę wodomierzy. Nie pobieramy od członków opłaty abonamentowej 4,22 zł za miesiąc.

Dla informacji - wg Taryfy PWiK cena za wodę w Gminie Piaseczno wynosi 3,47zł/m³ brutto.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji ograniczało ilość kupowanej wody, z ok. 280.000 m³ do 98 943 m³ w roku 2020 (tylko miesiące letnie) i 134 605 m³ w roku ubiegłym, obniżyło znacząco cenę zakupu wody (z 2,80 do 2,15) oraz podniosła Spółdzielnia cenę za zrzut wód popłucznych z naszej stacji uzdatniania wody do kanalizacji miejskiej z 0,30 zł/m³ na obecnie 9,10 zł/ m³ netto. Jest to cena jak za ścieki wzrost prawie 30 krotny co ma zasadniczy wpływ na ujemny wynik działalności wodnej.

Z wypowiedzeniem umowy na zrzut wód popłucznych do kanalizacji miejskie w nowym wydaniu cenowym, Spółdzielnia nie zgadza się i powyższa sprawa jest w sporze sądowym.

W 2021 roku wystąpiło 6 awarii sieci wodociągowej o 5 mniej w stosunku do 2020 r., które stanowią spory koszt utrzymania systemu wodociągowego.

Działalność zbiorowego zaopatrzenia w wodę za 2021 r. zamykamy wynikiem ujemnym w wysokości 24 616,61 jest on wyższy o ok. 11 000 zł w stosunku do 2020 r . Ujemny wynik spowodowany jest głównie 30 krotną podwyżką zrzutu wód popłucznych SUW.

Możliwe oszczędności w kosztach, zostały już w planie przyjęte, natomiast nie ograniczymy kosztów bezpośrednich, jak energia elektryczna, materiały, wody popłuczne, badania, remonty i awarie czy usługi bezpośredniej obsługi

systemu wodociągowego. Ponadto nastąpił nieomal 2-krotny wzrost cen materiałów uzdatniania wody.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2021 roku, wynosiła 327 882,37 z czego:

- bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia 2021 r., wyniosło – 106 019,25 zł. W trakcie minionego roku podjęto intensywne czynności windykacyjne, polegające głównie na indywidualnych kontaktach z dłużnikami. W efekcie spadek zadłużenia o 55 % z 232 821,67 zł 31 grudnia 2020 roku.

- sprawy wniesione do Sądu w trakcie rozpatrywania, na kwotę 10 718,18 zł.

- prawomocne nakazy zapłaty (20 spraw 13 dłużników) – 211 144,94 zł.

Wszystkie sprawy posiadające prawomocne nakazy sądowe, znajdują się w kancelariach komorniczych. Efekt działalności komorników jest natomiast niezwykle mizerny, gdyż w trakcie minionego roku, wyegzekwowano zaledwie kwotę 12 397,96 zł od trzech dłużników.

W 2021 r. wniesiono do sądu 6 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 29 422,10. Posiadamy już postanowienia w większości tych spraw.

Nadto, Spółdzielnia, w wyjątkowych – uzasadnionych sytuacjach, zawarła „Porozumienia” z członkami o spłatę zadłużenia w ratach.

Łącznie w 2021 r. podjęto 1 750 czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi.

Lustracja ustawowa

W dniach od 4 lutego do 26 marca 2019 r. odbyła się Ustawowa lustracja pełnej działalności naszej Spółdzielni za okres od 1.07.2015 r. do 31.12.2018 r. którą przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. 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 po lustracyjnego, sformułowano 4 Wnioski, które Walne Zgromadzenie w 2019 r. przyjęło do realizacji Uchwałą Nr 10.

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”.

Piaseczno, 7 marca 2022 r.

ZARZĄD

1. Józef Wierzchowski

.....

2. Grażyna Tokaj-Dobrowolska

.....

3. Piotr Wydrzyński

.....

