

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie w 2022 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 10 posiedzeń plenarnych, załatwiając wszystkie sprawy związane z bieżącą działalnością oraz dotyczące przyjęcia nowych członków.

Liczba członków na 01.01.2022 r. wynosiła 606 członków, a 31.12.2022 r. wynosiła 594 członków.

W 2022 r. Zarząd przyjął w poczet członków 6 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.

Sprawozdanie Zarządu obejmuje również zakres związany ze sprawozdaniem finansowym – bilansem i wynikiem finansowym, dla którego nie będziemy tworzyli odrębnego punktu posiedzenia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie dokumentów źródłowych, przetwarzanych elektronicznie przy użyciu oprogramowania „Ewidencja Nieruchomości” firmy PIK-Dom Gliwice. Program uwzględnia wymagane od stycznia 2018 roku, elektroniczne wysyłki JPK (Jednolity Plik Kontrolny) z danymi dot. Faktur zakupu i sprzedaży.

Wymaganą obecnie postać XML sprawozdania finansowego, sporządzono w drukach GOFIN.

Sprawozdanie finansowe zawierające wprowadzenie, bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową jest wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni.

Podstawowe dane ze Sprawozdania Finansowego Spółdzielni.

Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 30 092 835,05 zł.

Bilans jest statycznym ujęciem wartości majątkowych, należności, funduszy i zobowiązań Spółdzielni na dzień 31 grudnia.

Przychody i koszty za 2022 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu - 2 970 890,52 zł
- koszty z całokształtu - 2 899 574,19 zł

W 2022 roku Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy w kwocie 107 322,84 zł, na który składają się:

- zysk z prowadzonej działalności gospodarczej, sprzedaż wody i najem lokali – 84 536 zł
- nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej – 22 786,66 zł . Koszty i przychody pozostałej działalności operacyjnej i finansowe, związane z eksploatacją nieruchomości, nie mieszczą się w definicji gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stąd ich odrębne traktowanie w rozliczeniu wyniku bilansowego.
- nadwyżki kosztów nad przychodami (potocznie strata) gospodarki zasobami mieszkaniowymi - 44 367,23 zł .

Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków rozliczenie wyniku poprzez zasilenie funduszu rezerwy celowej na finansowanie potrzeb Spółdzielni w kwocie 107 322,84 zł – tj. sumy zysku z działalności gospodarczej i wyniku pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych..

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczony zostaje w nieruchomościach lub ich grupach, w których powstał poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości 92 896,90 zł. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 9 %, tj. w kwocie 8 360,72 zł. Wynik z działalności gospodarczej, zysk netto wynosi 84 536,18.

Zysk netto z działalności gospodarczej osiągnęliśmy z:

- 1 – zysku z najmu lokali – 54.039,28 zł
- 2 – zysku z gospodarki wodnej sprzedaż do PWiK w Piasecznie 30.496,90 zł

W całości zysk netto z działalności gospodarczej oraz dodatni wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych, zamierzamy przeznaczyć na zasilenie funduszu rezerwy celowej na finansowanie potrzeb Spółdzielni.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. W 2022 roku zasoby pieniężne wzrosły do 5 441 670,49 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 266 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.

Dużym wyzwaniem dla Spółdzielni były podwyżki cen energii elektrycznej, ciepłej oraz cen gazu. W ramach ochrony gospodarstw domowych przez Rządową Tarczę Solidarnościową oraz Antyinflacyjną, dzięki terminowemu składaniu wielu oświadczeń uzyskaliśmy zwolnienie z akcyzy sprzedaży energii elektrycznej, obniżenie stawki VAT na sprzedaż energii ciepłej i gazu ziemnego oraz obniżoną cenę sprzedaży cen energii zużywanej w 2023r.

W budynku Nefrytowa 11 przeprowadziliśmy modernizację kotłowni, wymieniając piece na nowe i przyniosło to oczekiwany skutek, w postaci mniejszego zużycia gazu do ogrzewania lokali.

W budynku przy Puławskiej 30, który pozyskuje ciepło z PCU Piaseczno – niestety koniecznym była podwyżka opłat eksploatacyjnych o 34%.

Rokrocznie, Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków wielorodzinnych w zakresie ogólnobudowlanym i sanitarnym. Protokoły z przeglądów są wyznacznikiem dokonywanych remontów również w 2022 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2022 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.

Spółdzielnia dwukrotnie ogłaszała konkursy ofert na ocieplenie budynku Jaspisowa 7. W grudniu 2022 r. udało się wyłonić wykonawcę robót, ale ze względu na ceny – ocieplenie dotyczyć będzie połowy budynku. Głosy mieszkańców budynku, zdecydowały o uruchomieniu środków funduszu remontowego.

Na terenie budynków wielorodzinnych wykonano wiele prac pielęgnacyjnych zieleni tj.; cięcie i kształtowanie żywopłotów, krzewów i drzew. Z powodu kilkakrotnych wichur, usunięto wiele uszkodzonych lub powalonych drzew.

Ogółem w 2022 r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 209.063 zł.

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

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

Przeeglądy 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 odczuwaliśmy 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.

Przebudowa Energetycznej i Geodetów jest już zakończona. W ul. Rubinowej od Geodetów do Jaspisowej został wykonany nowy kolektor, kanalizacja deszczowa. W ul. Granitowej kanalizacja deszczowa została przepięta w nowy kolektor deszczowy w ul. Energetycznej. Te nowe rozwiązania odprowadzenia wód deszczowych z osiedla rozwiązują problem wód deszczowych w osiedlu.

Dodatkowo udało się nam spowodować położenie nowej nawierzchni asfaltowej na całej ul. Granitowej i Nefrytowej.

Spowalniacze na ul. Rubinowej zostały odtworzone na ul. Granitowej jeszcze nie, wnioskowaliśmy i chcemy aby w tym roku zostały odtworzone.

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) o 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, a Spółdzielnia podlega pod Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. W 2021 roku złożyliśmy wniosek o zatwierdzenie nowych taryf do Wód Polskich.

Od listopada 2021 r. zatwierdzona taryfa dla gospodarstwa domowego wynosi 3.01 zł/m³ Stawka opłaty abonamentowej 4,22 zł/ miesięcznie.

28 lipca 2022r zawarliśmy ugodę z PWiK na zrzut wód popłucznych, tym samym wycofaliśmy pozew sądowy. W wyniku zawartej umowy zrzut wód popłucznych został przełączony z kanalizacji sanitarnej na kanalizację deszczową. Zatem zamiast płacić 9,10zł/m³ płacimy ok 3 zł/m³.

Wodę rozliczamy w dwu obszarach działalności, w gospodarce zasobami mieszkaniowymi tzw. działalność taryfowa i w działalności gospodarczej ponieważ wodę sprzedajemy do Gminy.

W obu obszarach planowane były straty spowodowane głównie sporem z PWiK dot. wód popłucznych, za które obciążani byliśmy po 9,10zł/m³ zamiast 0.30 zł /m³ jak również dużym wzrostem cen za energię elektryczną i materiały używane do procesu technologicznego uzdatniania wody.

W obszarze GZM (taryfowej) planowaliśmy stratę w wysokości -35 831 zł, a zamknęliśmy 2022r stratą – 18 528 zł. czyli o połowę mniejszą dalej utrzymując dopłatę do m³ wody dla członków Spółdzielni, dopłacając do każdego m³ 0,41zł, jak również finansując z funduszu modernizacji systemu wodociągowego wymianę przyłączy i tzw. tranzytów oraz wymianę wodomierzy. Nie pobieramy od członków opłaty abonamentowej 4,22 zł za miesiąc.

Na działalności gospodarczej planowaliśmy stratę – 30 883 zł a zamknęliśmy rok wynikiem dodatnim 30 496,90 zł wypracowując również kwotę 26 859 zł która zasilila fundusz na remonty i modernizację systemu wodociągowego oraz ta działalność obciążona została skutkami awarii i remontów systemu wodociągowego na kwotę 39 665 zł zamiast jak planowano obciążać wypracowany fundusz remontowy.

Dla informacji - wg Taryfy PWiK cena za wodę w Gminie Piaseczno wynosi 3,47zł/m³ brutto. Spółdzielnia wodę z członkami rozlicza po 2,60 zł/m³ czyli o tańsi jesteśmy od Gminy o 1,17 zł/m³.

W 2022 roku wystąpiło 6 awarii sieci wodociągowej, które stanowią spory koszt utrzymania systemu wodociągowego.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2022 roku, wynosiła 334 972,80 z czego:

- bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia 2022 r., wyniosło – 83 506,28 zł. W trakcie minionego roku podjęto intensywne czynności windykacyjne, polegające głównie na indywidualnych kontaktach z dłużnikami.
- sprawy wniesione do Sądu w trakcie rozpatrywania, na kwotę 46 384,85 zł.
- prawomocne nakazy zapłaty (11 dłużników) – 205 081,67 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 1 531,33 zł od dwóch dłużników.

W 2022 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 2022 r. podjęto 1 550 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 pragniemy podziękować wszystkim członkom Spółdzielni, przedstawicielom Rady Nadzorczej, władzom Miasta i Powiatu za owocną współpracę dla dobra Spółdzielni „Patronat-3”.

Piaseczno, 25 kwietnia 2023 r.

ZARZĄD

1. Józef Wierzchowski

.....

2. Grażyna Tokaj-Dobrowolska

.....

3. Piotr Wydrzyński

.....

