

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie w 2018 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

Józef Wierzchowski	Prezes Zarządu,
Grażyna Tokaj-Dobrowolska	Zastępca Prezesa Zarządu
Jan Trzcński	Zastępca Prezesa Zarządu (do 5.04.2018r.)
Piotr Wydrzyński	Zastępca Prezesa Zarządu (od 15.05.2018r.)

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 01.01.2018r. wynosiła 589 członków

W 2018r. Zarząd przyjął w poczet członków 8 osób z tytułu umów kupna-sprzedaży oraz 8 członków z innych tytułów. Z tytułu zmian wprowadzonych do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (ustawa z dnia 20 lipca 2017r) wpisano do rejestru 41 członków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie.

W 2018r. sporządzono 7 aktów notarialnych ustanawiające wyodrębnioną własność lokalu. 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 2018 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu	-	3 114 199,96 zł
- koszty z całokształtu	-	2 910 591,99 zł

Wynik z całokształtu działalności za 2018rok zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie 203 607,97 zł

W Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – za 2018 rok uzyskaliśmy nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości – 33 234,51 zł. Wynik ten zostanie rozliczony w tych nieruchomościach w których powstał.

W szczególności:

- Lokale w MDM – strata w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych do obciążenia lokali w 2019 roku
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dostaw ciepła w budynku Puławska 30 – do zwrotu w 2019 roku.

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości 170 373,46 zł. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 19 %, tj. w kwocie 32 372,49 zł.

Wynik bilansowy, zysk netto wynosi 138 002,51

Zysk z działalności gospodarczej osiągnęliśmy z :

1 - najmu lokali – 40 600,72zł,

2 – gospodarki wodnej sprzedaż do PWiK w Piasecznie - 97 401,79 zł

Zysk bilansowy netto zamierzamy przeznaczyć na:

- Dofinansowania kosztów Zarządu Ogólnego w kwocie 8 643,38 zł do wysokości wymaganych przychodów (planowano dofinansowanie 23 047,15 zł).
- Zasilenie funduszu remontowego budynku Puławska 30 w wysokości 3 000,00 zł t. dochodu z najmu powierzchni reklamowej zlokalizowanej w tej nieruchomości.
- Zasilenie **Funduszu specjalnego finansowania potrzeb ogólnych Spółdzielni** w wysokości 126 359,13 zł.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. W 2018 roku zasoby pieniężne wzrosły do 4 202 124,56 zł. Kwota ta znajduje pokrycie w funduszach Spółdzielni, w tym w szczególności przewidzianym na finansowanie dalszej modernizacji systemu wodociągowego.

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 246 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 2018 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2018 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 2018r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 101 258,34 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 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 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. Do 2017 r. sprawy związane z zatwierdzaniem przygotowanych przez Spółdzielnie wniosków taryfowych które opiniował Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno , zatwierdzała Rada Miejska . 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 2018 roku złożyliśmy wniosek o zatwierdzenie nowych taryf do Wód Polskich. 13 lipca 2018 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 lipca 2018 do lipca 1921

Zatwierdzona taryfa dla gospodarstwa domowego wynosi 2,84 zł/m³

Stawka opłaty abonamentowej 4,93 zł/m³ miesięcznie

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w roku ubiegłym sprzedaż do sieci miejskiej wynosiła 257 778 m³ .

Osiągnęliśmy wymierne korzyści – zysk bilansowy o którym mówiono wcześniej oraz z funduszu na remonty i modernizację systemu wodociągowego , amortyzację SUW, amortyzację z modernizacji i alokacji kosztów pośrednich zgromadziliśmy kwotę 291 878 zł oraz zysk po opodatkowaniu 97 403 zł.

Koszty wody w gospodarce zasobami mieszkaniowymi / inaczej dla członków / mamy przekroczone o 23 566 zł i pokrywamy z zysku działalności gospodarczej w ten sposób utrzymaliśmy cenę w 2018r 2.10 zł /m³

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2018 roku, wynosiła 369 107,08 zł., z czego:
- bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia 2018 r., wyniosło – 187 506,68 zł.

- sprawy wniesione do Sądu, w trakcie rozpatrywania, na kwotę 99 046,93 zł.

- prawomocne nakazy zapłaty – 82 553,47 zł.

W 2018 r. wniesiono do sądu 10 pozwów o zapłatę oraz wezwania do ugody przed sądem. Posiadamy już postanowienia w tych sprawach – oczekujące na uprawomocnienie się.

Nadto, Spółdzielnia, w wyjątkowych – uzasadnionych sytuacjach, zawarła „Porozumienia” z członkami o spłatę zadłużenia w ratach. W 2018r., zawarto 2 takie porozumienia.

Łącznie w 2018r. podjęto 1 180 czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi w tym 60 postępowań przedsądowych.

Lustracja ustawowa

W br. w dniach od 4 lutego do 26 marca odbyła się Ustawowa lustracja pełnej działalności naszej Spółdzielni za okres od 1.07.2015r do 31.12.2019r. 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 Wnioski, które będą przedstawione przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

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, 25 marzec 2019 r.

ZARZĄD
MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„PATRONAT-3” w Piasecznie
ZARZĄD



