

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie w 2019 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 01.01.2019r. wynosiła 622 członków, a 31.12.2019r. wynosiła 616 członków.

W 2019r. Zarząd przyjął w poczet członków 17 osób z tytułu umów kupna-sprzedaży.

W 2019r. sporządzono 3 akty notarialne 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 2019 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu	-	2 958 741,21 zł
- koszty z całokształtu	-	2 886 851,06 zł

Wynik z całokształtu działalności za 2019 rok zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie 61 004,86 zł

W Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – za 2019 rok uzyskaliśmy nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości –

14 172,85 zł. Wynik ten zostanie rozliczony w tych nieruchomościach w których powstał oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów.

W szczególności:

- Nadwyżka przychodów nad kosztami dostaw ciepła w budynku Puławska 30, w wysokości 28 226,00 zł – do zwrotu w 2020 roku.
- Nadwyżka kosztów nad przychodami finansującymi utrzymanie Zarządu Ogólnego 9 185,30 zł do sfinansowania z dochodu z najmu lokali , o co Zarząd będzie wnioskował do WZ .

Z działalności gospodarczej – czynsz najmu i sprzedaż wody – uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości 57 817,30 zł. Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 19 %, tj. w kwocie 10 985,29 zł.

Wynik bilansowy, zysk netto wynosi 46 832,01

Zysk netto z działalności gospodarczej osiągnęliśmy z :

- 1 - najmu lokali – 40 671,16zł,
- 2 – gospodarki wodnej sprzedaż do PWiK w Piasecznie – 6 160,86 zł

Zysk bilansowy netto zamierzamy przeznaczyć na:

- Dofinansowania kosztów Zarządu Ogólnego w kwocie 9 185,30 zł do wysokości wymaganych przychodów (planowano dofinansowanie 23 047,15 zł).
- Zasilenie funduszu remontowego budynku Puławska 30 w wysokości 3 000,00 zł z dochodu z najmu powierzchni reklamowej zlokalizowanej w tej nieruchomości.
- Zasilenie **Funduszu specjalnego finansowania potrzeb ogólnych Spółdzielni** w wysokości 34 646,71 zł.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. W 2019 roku zasoby pieniężne wzrosły do 4 433 718,56 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 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 2019 roku. Zalecenia pilne – wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2019 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 2019 r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 122 736,78 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.

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. Do 2017 r. sprawy związane z zatwierdzaniem przygotowanych przez Spółdzielnię 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 2018r. do lipca 2021r.

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 175 486 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 198 838 zł oraz zysk po opodatkowaniu 6 160 zł.

Koszty wody w gospodarce zasobami mieszkaniowymi / inaczej dla członków / mamy przekroczone o 6 401,58 zł i pokrywamy z zysku działalności gospodarczej w ten sposób utrzymaliśmy cenę w 2019r 2.10 zł/m³

Dnia 01 kwietnia 2019r. otrzymaliśmy z PWiK-u Piaseczno wypowiedzenie umowy z dnia 06.10.2019r. z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 01.10.2019r. Na podstawie powyższej umowy sprzedawaliśmy wodę do sieci miejskiej mając z tego wymierne korzyści .

25 listopada 2019r podpisaliśmy nową umowę na sprzedaż wody do sieci miejskiej obniżając prawie do granic opłacalności tj. 2,15 zł/m³. Umowa nie przewiduje minimalnego obowiązku odbioru wody przez PWiK. .Od 1.10.2019 nie sprzedaliśmy do sieci miejskiej ani jednego m³.

27.11.2019r PWiK Piaseczno wypowiedział nam umowę z dnia 15.05.2012 na zrzut wody po płukaniu filtrów Stacji Uzdatniania wody do kanalizacji sanitarnej za 0,30zł/m³ z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia tj. ze skutkiem na 28 luty 2020r. proponując podpisanie nowej umowy na zrzut wody po płukaniu filtrów ale za cenę 8,25zł/m³ traktując te wody jako ścieki.

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 26 lutego oświadczył, że wypowiedzenie nie ma żadnych podstaw prawnych ani w umowie ani w przepisach kodeksu cywilnego. Wymieniliśmy między sobą dalsze pisma w których każda ze stron obstaje przy swoich stanowiskach. PWiK oświadczył że od 1 marca br. obciążać będzie nas nową ceną za m³ mimo że nie podpisaliśmy nowej umowy. W przypadku braku terminowej zapłaty będą kierowane przeciwko Spółdzielni pozwy o zapłatę.

Powyższa sprawa jest sprawą rozwojową.

06 listopada 2019r. otrzymaliśmy z PWiK-u z Piaseczna pismo wyrażającego wolę nabycia naszej Stacji Uzdatniania Wody oraz sieci wodociągowej, z prośbą o określenie wartości urządzeń wodociągowych w przypadku naszego zainteresowania sprzedażą.

Zarząd zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Panu Markowi Juszcak z Pruszkowa opracowanie operatu szacunkowego – wyceny nieruchomości zabudowanej działek nr. ewid. 195/4, 264, 273 oraz sieci wodociągowej. Wartość odtworzeniową nieruchomości, wg stanu na dzień wyceny określił na kwotę 5 327 637 zł. netto tzn. przedstawione wartości nie zawierają podatku VAT.

Trwają negocjacje pomiędzy zarządami dotyczące ceny.

Po wynegocjowaniu ceny sprzedaży Zarząd Spółdzielni wykona kalkulacje opłacalności zbycia urządzeń wodociągowych i przedstawi je Radzie Nadzorczej i podejmiemy decyzję czy w tej sprawie zwołać Walne Zgromadzenie ponieważ jest to w kompetencji WZ.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2019 roku, wynosiła 433 481,08 z czego:

- bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia 2019 r., wyniosło – 232 023,11 zł.

- sprawy wniesione do Sądu (9 dłużników – 13 spraw), w trakcie rozpatrywania, na kwotę 77 617,45 zł.

- prawomocne nakazy zapłaty (17 spraw 10 dłużników) – 123 840,52 zł.

W 2019 r. wniesiono do sądu 8 pozwów o zapłatę oraz wezwania do ugody przed sądem. Posiadamy już postanowienia w większości tych spraw.

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

Łącznie w 2019r. podjęto 1 050 czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi.

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 31.12.2018r. 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 2019r. 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, 12 marca 2020 r.

ZARZĄD

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

