

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Budowlano-
Mieszkaniowej „Patronat-3” w Piasecznie
w 2016 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie:

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

Zarząd odbył 18 posiedzeń, załatwiając wszystkie sprawy związane z bieżącą działalnością. Zarząd podejmował uchwały związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz dotyczące przyjęcia nowych członków.

Liczba członków na 01.01.2016r. wynosiła:

Osiedla „Przy Kamieniu”	- 544
Blok Puławska	- 50
<u>Razem</u>	<u>- 594</u>

W 2016r. Zarząd przyjął w poczet członków 10 osób z tytułu umów kupna-sprzedaży .

W 2016r. sporządzono 1 akt notarialny ustanawiający wyodrębnioną własność lokalu. Ogółem wyodrębnioną własność ustanowiono już dla 294 lokali. 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.

Na wniosek członków spółdzielni, Zarząd zajmował się również wykupem gruntu od Gminy, korzystając z 95% bonifikaty. W 2016r wykupiono działki zabudowane 2 segmentami.

Przychody i koszty za 2016 r. z całokształtu działalności operacyjnej Spółdzielni.

- przychody z całokształtu - 3 366 398,44
- koszty z całokształtu - 3 177 651,66

Wynik z całokształtu działalności za 2016 rok zamyka się zyskiem brutto w kwocie **188 746,78 zł.**

W Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi - za 2016 rok uzyskaliśmy wynik dodatni w wysokości - **21 070,47 zł.** Wynik ten zostanie rozliczony w tych nieruchomościach w których powstał.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne - za 2015 roku odnotowaliśmy wynik ujemny (stratę) w wysokości - **32 309,01 zł.**

W 2016 roku w pozostałe przychody zarachowane zostały roszczenia z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych od byłych członków. Koszty natomiast, zostały obciążone rezerwami utworzonymi na nie uregulowane do końca 2016 roku wpłaty, o które toczony jest postępowanie przed Sądem Rejonowym w Piasecznie.

Zarząd wnioskuje w projekcie Uchwały Walnego Zgromadzenia o odrębnym potraktowaniu dochodu z tego tytułu i przeznaczenie na pokrycie strat z lat ubiegłych.

Z działalności gospodarczej - czynsz najmu i sprzedaż wody - uzyskaliśmy zysk brutto w wysokości **199 985,32 zł.** Wynik ten opodatkowany jest podatkiem dochodowym w wysokości 19 %, tj. w kwocie **37 997,21 zł.** Zysk netto z działalności gospodarczej w kwocie **161 988,11** osiągnęliśmy z:
 - najmu lokali stanowiących mienie Spółdzielni i powierzchni reklamowej - **41 940,36 zł.**

W 2016 roku nie zachodzi potrzeba dofinansowania kosztów Zarządu Ogólnego. Korzystny wynik osiągnęliśmy dzięki oszczędnościom w kosztach w stosunku do planowanych.

- ze sprzedaży wody do sieci miejskiej - 120 047,75 zł

Zarząd proponuje przeznaczyć osiągnięty zysk na:

-) kwotę 4 320,00 zł - dochód z najmu powierzchni reklamowej przy budynku Puławska 30, na zasilenie funduszu remontowego tej nieruchomości.

-) z kwoty 157 668,11 zł - utworzyć rezerwę celową przeznaczoną na finansowanie przedsięwzięć w mieniu Spółdzielni. Poprzez obecne Walne Zgromadzeniem rozpoczynamy dyskusję na jaki cel chcielibyśmy te środki przeznaczyć.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze.

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 238 stanowi własność członków Spółdzielni.

Spółdzielnia jako zarządca zasobów mieszkaniowych zajmuje się utrzymaniem istniejącej substancji mieszkaniowej, Stacji Uzdatniania Wody łącznie z siecią wodociagową 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 2016 roku. Zalecenia pilne - wykonywane były w pierwszej kolejności. Inne zostały zaplanowane na lata przyszłe.

W zakresie technicznego utrzymania zasobów w 2016r. 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. Dokonano montażu kolców anty ptak na 1 budynku.

W czterech budynkach usuwano awarie nie szczelności gazowej.

. Na terenie budynków wielorodzinnych wykonano wiele prac pielęgnacyjnych zieleni (cięcie i kształtowanie żywopłotów, krzewów i drzew).

Ogółem w 2016r. na potrzeby technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych wydatkowaliśmy ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych 32.120 zł

Usługi porządkowe w 4 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 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 roku ubiegłym sprzedaż wody do sieci miejskiej wynosiła około 872 m³ na dobę-w roku poprzedni 887 m³. Planujemy utrzymać ten poziom dostaw. Dzięki takim działaniom obniżamy koszty stałe, stąd mogliśmy w latach poprzednich, jak i do dzisiaj stosować bonifikatę do ceny wody w ramach dostaw dla członków Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby tak było jak najdłużej.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec 2016 roku, wynosiła **284 706,08 zł.**, z czego:

- bieżące zadłużenie członków na dzień 31 grudnia 2016 r., wyniosło - **191 245,58 zł.**
- sprawy wniesione do Sądu, w trakcie rozpatrywania, na kwotę **48 213,26 zł.**
- prawomocne Nakazy Zapłaty - **45 247,24 zł.**

W 2016r. wniesiono do sądu 7 pozwów o zapłatę. Wobec 10 postanowień sądowych z klauzulą wykonalności, toczą się postępowania egzekucji komorniczej. W 3-ch przypadkach, nastąpiło komornicze zajęcie praw do lokali. W 2-ch, natomiast, toczy się procedura licytacji lokali.

Nadto, Spółdzielnia, w wyjątkowych - uzasadnionych sytuacjach, zawarła „Porozumienia” z członkami o spłatę zadłużenia w ratach. W 2016r., zawarto 9 takich porozumień.

Łącznie w 2016r. Podjęto 548 czynności windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi. Wszczęto też wobec dłużników, 109 postępowań przedsądowych w Spółdzielni i 171 wezwań do zapłaty.

Lustracja ustawowa

W październiku 2015r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ustawowa pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od stycznia 2012r. do czerwca 2015r.

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 polustracyjnego, sformułowano 2 wnioski, które będą przedstawione przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Kończąc sprawozdanie w imieniu Zarządu pragnę podziękować wszystkim członkom Spółdzielni, przedstawicielom Rady Nadzorczej, którzy kończą pracę na rzecz Spółdzielni, bo kończy się kadencja, władzom Miasta i Powiatu za owocną współpracę dla dobra Spółdzielni „Patronat-3”.

ZARZĄD

Piaseczno, 6 kwietnia 2017r.

