

**S P R A W O Z D A N I E
Z D Z I A Ł A L N O Ś C I
Z A R Z Ą D U**

**MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GRABÓW”**

ZA 2012 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2012.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planem rzeczowo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą a ponadto na wykonywaniu decyzji oraz postanowień wydawanych przez stosowne organy, jak również zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawa..

W czasie 2012 roku Spółdzielnia prowadziła jako rozpoczętą wcześniej kontynuację prac związanych z:

- 1. utrzymaniem właściwych wskaźników ekonomicznych w celu zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej spółdzielni,*
- 2. prowadzeniem całokształtu spraw związanych z porządkowaniem spraw prawnych związanych z zarządzanymi nieruchomościami,*
- 3. gospodarką zasobami lokalowymi spółdzielni w zakresie eksploatacji i remontów,*
- 4. sprawami sądowymi niezbędnymi do uzyskania rozstrzygnięć sporów, których nie rozwiązano, polubownie lub w drodze postępowań administracyjnych,*
- 5. prowadzenie procedury odwoławczej w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011 w Samorządowym Kolegium Odwoławczym.*

Działalnością spółdzielni w roku 2012 kierował Zarząd w składzie:

<i>Prezes Zarządu</i>	<i>Maciej Burasiewicz</i>
<i>Vice Prezes Zarządu</i>	<i>Janusz Wyganowski</i>
<i>ds. Technicznych</i>	
<i>Członek Zarządu</i>	<i>Danuta Piotrowska</i>
<i>ds. Ekonomicznych</i>	

Zarząd wykonywał swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez kolegialne decyzje, jak też czynności wynikające z podziału kompetencji.

Podczas 10 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2012 roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia związane z następującymi sprawami:

- *sprawy członkowskie*
- *opłaty eksploatacyjne*
- *sprawy sądowe*
- *egzekucja wyroku sądu,*
- *uchwały dot. budynku Puławska 314,*
- *udzielenie służebności,*
- *rozliczeniami zwrotów za chodniki wykonane przez mieszkańców,*
- *zagospodarowanie działki przy ul. Rysy wzdłuż ul. Puławskiej,*
- *zamiana działki 28/1(teren między ul. Samsonowską a segmentami przy tej ulicy),*
- *przeeglądy budowlane 5-letnie,*
- *zlecenie pomiarów geodezyjnych budynku Puławska 314 w związku z toczącym się postępowaniem sądowym oraz podjęciem uchwał o wyodrębnieniu lokali,*
- *zagospodarowanie terenu od strony południowej budynku Mączyńskiego 2,*
- *uwagami do planu zagospodarowanie przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ul. Poleczki,*
- *plany rzeczowo-finansowe,*
- *harmonogram wykonywania prac remontowych,*
- *odwołaniami po kontroli podatku od nieruchomości za lata 2006-2011,*
- *sprzedaż miastu działki 27/1, na której jest posadowione przedszkole,*
- *sytuacją prawną spółdzielni w związku z wyznaczeniem strefy ograniczonego użytkowania lotniska na Okęciu,*
- *sprawami wynikającymi z wdrożenia w roku bieżącym przepisów Ustawy o gospodarce odpadami,*
- *inwentaryzacja środków trwałych,*

Zarząd na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej informował Radę na bieżąco o wszystkich sprawach oraz sposobie ich rozwiązania przez Zarząd. Niezmienną

zasadą pracy Zarządu było zasięgnięcie opinii Rady Nadzorczej przed podejmowaniem istotnych dla spółdzielni decyzji.

Sprawy członkowskie

W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet Członków Spółdzielni 2 nowych członków, natomiast wykreślono z listy 6 członków, którzy sprzedali bądź darowali swoje prawo do lokalu. Wszystkie osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również osoby, które ustanowiły odrębną własność są Członkami Spółdzielni.

Liczba członków na dzień 31.12.2012 r. wynosi 359 osób w tym 9 członków prawnych.

Działalność gospodarcza

W roku 2012 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.237.195,69 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 564.800,76 zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 672.394,93 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 35,447,98 zł. oraz o pozostałe przychody operacyjne w wysokości 7.926,16 zł. **przyniósł łączny dochód w wysokości 715.769,07 zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 299.320,99 zł.

Daje to średnio blisko 1217,- zł pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2012 r. wynosiły 20.849.091,71 zł.

Przychody ogółem 3.803.069,86 zł.

Koszty ogółem 3.425.971,78 zł.

Łączny zysk po opodatkowaniu **233.625,08 zł.**

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.536.957,77 zł. a należności 261.979,31 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 3.772.579,54 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- a. fundusz udziałowy z 74.994,80 zł zwiększył się do 76.494,80 zł., czyli o 1.500 zł., jest to wynik wpłat i zwrotów udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,*
- b. fundusz zasobowy zwiększył się z 7.861.246,29 zł. do 9.111.265,80 zł., czyli o kwotę 1.250.019,51 zł., jest to wynikiem przeniesienia prawa do wieczystego użytkowania gruntu na członków. (- 1.012.288,56 zł.) i wpłaty za grunt pod przedszkolem + nadwyżka z WZCzSp – 2011 r. (+ 2.262.308,07 zł.).*
- c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 707.063,- zł. w związku z dokonanymi przeniesieniami własności budynków jednorodzinnych oraz umorzeniem rocznym.*

Fundusz remontowy.

W ramach funduszu remontowego finansowane są remonty i naprawy zgłoszone przez właścicieli segmentów zgodnie z §7 pkt 6 Statutu MSM Grabów (zgłoszenia są rejestrowane w książce zgłoszeń i po weryfikacji realizowane w kolejności zgłoszeń).

Główne prace to:

- 1. Naprawy dachów, kominów, rynien i rur spustowych i inne roboty budowlane wykonano remont dachów w 25 segmentach, naprawiono kominy w 13 segmentach, naprawiono rynny lub rury spustowe w 37 segmentach – koszt ok. 234,0 tys. zł.*
- 2. Zlikwidowano awarię sieci ciepłej w dwóch miejscach osiedla oraz usunięto skutki tych awarii w segmentach – koszt tych prac ok. 81,0 tys. zł.*
- 3. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano:*
 - przegląd instalacji gazowej,*
 - przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów oraz uszczelnieniem instalacji gazowej),*
 - wykonano 5-letnie przeglądy spółdzielczych budynków użytkowych**Koszt ok. 25,0 tys. zł.*
- 4. Kontynuowano prace remontowe chodników i jezdni i ogrodzeń.*

W ramach prac własnych wykonano remonty uzupełniające chodników ul. Białogońskiej oraz ul. Tanecznej (od przedszkola do ul. Mączeńskiego).

Rozliczono koszty poniesione przez Członków Spółdzielni przy remontach chodników.

Wykonano ogrodzenie wzdłuż linii granicznej MSM „Grabów” zamykających dostęp do działki wzdłuż ul. Mączyńskiego (równoległej do ul. Puławskiej),

Zmodernizowano parkingi i otoczenie na ul. Samsonowskiej,

Wykonano podjazd do przedszkola od strony ul. Samsonowskiej,

Podjęto prace zabezpieczające odzyskanych działek (wzdłuż ul. Giewont).

Koszt robót drogowych (łącznie z rozliczeniem kosztów poniesionych przez Członków spółdzielni wyniósł ok. 245,0 tyś. zł.

5. Pod stałą kontrolą techniczną znajduje się plac zabaw. Prowadzone są cotygodniowe kontrole stanu urządzeń przez Spółdzielnię, a dwa razy do roku jest prowadzona kompleksowa kontrola placu zabaw przez uprawnioną firmę zewnętrzną – Centrum Kontroli Placów Zabaw. Dokumentacja eksploatacji placu zabaw jest prowadzona na bieżąco.

Eksploatacja

Poświęcono dużo uwagi do przygotowaniu Osiedla do bezprzerwowych dostaw mediów do lokali naszych członków. Wspólnie z firmą „Instal-Bud” wykonywane są przeglądy instalacji zasilających lokale. Ujawniane w trakcie tych przeglądów awarie sieci cieplnej (przy ul. Rysy i ul. Mączyńskiego) zostały w czasie przygotowań do sezonu grzewczego usunięte. Nasi Członkowie nie odczuli w związku z tym żadnych przerw w dostawach ciepła.

Krótkie przerwy, jakie się zdarzyły spowodowane były awariami Dalkii (d. SPEC).

W dalszym ciągu (pomimo zmian właścicielskich) prowadzimy przeglądy instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i dymowych.

Koszty i utrzymanie ogólne spółdzielni wynosiły 3.425.971,78 zł. z tego:

- 1. Eksploatacja spółdzielni zasobów mieszkaniowych wyniosła 850.334,39 zł. są to: utrzymanie biura, ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługa prawna, prowizje bankowe, składki na Związek Rewizyjny SM i Krajową Radę Spółdzielczą, płace i narzuty na płace, amortyzacja itp.*
- 2. Eksploatacja lok. użytkowych – wynajem wyniosła 638.182,44 zł. – są to koszty związane z wynajmem oraz narzuty na utrzymanie Zarządu.*

3. Koszty mediów – lokale mieszkalne – CO wyniosły	878.135,15 zł.
ZW wyniosły	220.433,10 zł.
CW wyniosły	424.203,30 zł.
wywóz śmieci wyniosł	141.646,92 zł.
4. Koszty mediów – lokale użytkowe – wyniosły CW i CO	124.400,56 zł.
ZW	11.411,59 zł.
Energia elektryczna	82.944,89 zł.
wywóz śmieci	14.929,44 zł.

Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:

- amortyzacja	59.379,38 zł.
- zużycie materiałów i energii	1.571.258,03 zł.
- usługi obce	305.995,81 zł.
- podatki i opłaty	567.806,83 zł.
- wynagrodzenia	350.380,00 zł.
- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	74.530,29 zł.
- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal f.rem.)	448.635,91 zł.
Razem	3.425.971,78 zł.

Najważniejszą sprawą, jaką udało się załatwić w roku sprawozdawczym jest niewątpliwie odzyskanie działek pomiędzy ulicą Puławską a ul. Giewont zajmowanych bezprawnie przez P. Ryszarda Zawłockiego. Wymagało to od Zarządu przemysłanego postępowania, zachowania wszystkich koniecznych procedur i terminów wynikających z obowiązującego prawa. Sprawa ta była rozpatrywana w 3 instancjach sądu. Ponadto należało doprowadzić do oddalenia 3 zaskarżeń postępowania komorniczego. Determinacja Zarządu rozumiejącego wagę sprawy z uwagi na terminy zasiedzenia oraz fizyczne wejście na działki we właściwym czasie i formie, dało zamierzony skutek. Odzyskanie działek otwiera przed spółdzielnią nową perspektywę inwestycyjną na odzyskanym terenie.

Druga sprawa to doprowadzenie do uregulowania stanu prawnego budynku przedszkola przy ul. Tanecznej. Zbycie działki na cel publiczny w oparciu o zapisy planu zagospodarowania przestrzennego dało spółdzielni środki na finansowanie

budynku usługowego przy ul. Rysy. Umiejętnie przeprowadzone przez Zarząd spółdzielni negocjacje z zarządem Dzielnicy Ursynów pozwoliły na uzyskanie kwoty 2.235.850,- zł za przedmiotowy teren.

Trzecią niezmiernie ważną sprawą było uzyskanie po 5 latach starań pozytywnego postanowienia o podziale na odrębne nieruchomości gruntu przynależnego do segmentów przy ul. Mączyńskiego 23,25 i 27. Pozwoli to po zakończeniu procedury i uprawomocnieniu się Decyzji i Uchwał na przeniesienie własności działek i budynków na rzecz zamieszkałych tam członków.

Warszawa, 05.06.2013 r.