

**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 A D U**

**MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GRABÓW”**

ZA 2013 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2013.

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 roku 2013 Spółdzielnia kontynuowała prace związane 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 2013 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 12 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2013 roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia związane z następującymi sprawami:

- sprawy członkowskie*
- wysokość opłat eksploatacyjnych*
- sprawy sądowe*
- egzekucja wyroku sądu,*
- uchwały dot. budynku Puławska 314,*
- udzielenie służebności,*
- zagospodarowanie działki przy ul. Rysy wzdłuż ul. Puławskiej,*
- zamiana działki 28/1 (teren między ul. Samsonowską a segmentami przy tej ulicy),*
- zlecenie pomiarów geodezyjnych budynku Puławska 314 w związku z toczącym się postępowaniem sądowym oraz podjęciem uchwał o wyodrębnieniu lokali*
- plany rzeczowo-finansowe,*
- harmonogram wykonywania prac remontowych,*
- wymianą wodomierzy ciepłej i zimnej wody,*
- utrzymaniem na osiedlu ośrodka ambulatoryjnego przy ulicy Samsonowskiej mieszczącego się w lokalu miasta,*
- odwołaniami po kontroli podatku od nieruchomości za lata 2006-2011,*
- sprawami wynikającymi z wdrożenia przepisów Ustawy o gospodarce odpadami oraz opóźnieniami jej wprowadzania w Warszawie*
- 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 jednego nowego członka, 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 31.12.2013 r. wynosi 354 osoby, w tym 9 członków prawnych.

Działalność gospodarcza

W roku 2013 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.171.829,82 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 623.199,26 zł.

*Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 548.630,56 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 80.584,24 zł. oraz o pozostałe przychody operacyjne w wysokości 10.422,08 zł. **przyniósł łączny dochód w wysokości 639.636,88 zł.***

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 364.290,75 zł.

Daje to średnio blisko 1480,- zł pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2013 r. wynosiły 20.381.806,27 zł.

Przychody ogółem 3.681.290,99 zł.

Koszty ogółem 3.405.944,86 zł.

*Łączny zysk po opodatkowaniu **153.815,13 zł.***

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.285.150,21 zł. a należności 239.597,12 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 3.601.539,42 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- a. fundusz udziałowy z 76.494,80 zł zwiększył się do 77.486,85 zł., czyli o 992,05 zł., jest to wynik wpłat i zwrotów udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,*
- b. fundusz zasobowy zwiększył się z 9.111.265,80 zł. do 9.197.854,87 zł., czyli o kwotę 86.589,07 zł.,*
- c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 300.191,- zł. w związku z umorzeniem rocznym.*

Fundusz remontowy.

W ramach funduszu remontowego finansowane są remonty i naprawy zgłoszone przez właścicieli segmentów zgodne 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 10 segmentach, naprawiono kominy w 3 segmentach,

naprawiono rynny lub rury spustowe w 43 segmentach.

koszt ok. 204,0 tys. zł

2. Wymiana w segmentach wodomierzy wody zimnej i ciepłej.

Koszt prac związanych ok. 38,0 tys. zł

3. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano:

- przegląd instalacji gazowej,

- przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udroźnieniem niedrożnych przewodów oraz uszczelnieniem instalacji gazowej),

koszt ok. 17,0 tys. zł

4. Podjęto prace zabezpieczające odzyskane działki (wzdłuż ul. Giewont)

- wykonano ogrodzenie odzyskanych terenów oraz uporządkowano teren

(usunięto m.in. azbestowe odpady nielegalnie składowane przez Pana R. Zawłockiego)

*- wykonano remont ulicy Harendy (przy skrzyżowaniu z ul. Białogońską)
koszt prac drogowych ok. 45,0 tys. zł.*

5. Prowadzono systematyczną konserwację osiedlowej sieci oświetlenia ulicznego. W ramach tych prac wymieniono szafę sterowniczo-pomiarową oświetlenia ulicznego przy ul. Giewont 8. Koszt wszystkich prac elektrycznych wyniósł ok. 20,0 tys. zł.

6. 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 f-mę zewnętrzną – Centrum Kontroli Placów Zabaw. Dokumentacja eksploatacji placu zabaw jest prowadzona na bieżąco. W celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników wymieniono ogrodzenie placu wzdłuż ulicy Tanecznej oraz Białogońskiej (zbudowano jednocześnie bramę wjazdową) Prace na placu zabaw są finansowane ze środków pochodzących z wynajmu pomieszczeń Spółdzielni.

Eksploatacja

Poświęcono dużo uwagi do przygotowania Osiedla do bezprzerwowych dostaw mediów do lokali naszych członków. Wspólnie z firmą Instal-Bud wykonywane są przeglądy instalacji zasilających lokale. Nasi członkowie nie odczuli w związku z tym żadnych przerw w dostawach ciepła. Krótkie przerwy, jakie się zdarzyły spowodowane były awariami Dalkii oraz MPWiK.

W dalszym ciągu (pomimo zmian właścicielskich) prowadzimy przeglądy instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacyjnych i dymowych. Koszt prac konserwacyjnych Osiedlowych instalacji wodociągowo– kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wyniósł ok. 60,0 tys. zł

Koszty i utrzymanie ogólne spółdzielni wynosiły 3.405.944,86 zł. z tego:

- 1. Eksploatacja spółdzielni zasobów mieszkaniowych wyniosła 911.006,62zł. 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 717.676,31 zł. – są to koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wszystkich wynajmowanych lokali.*

3. *Koszty mediów – lokale mieszkalne – CO wyniosły 899.395,72zł.*

ZW wyniosły 208.413,73 zł.

CW wyniosły 397.515,26 zł.

wywóz śmieci wyniósł 67.071,78 zł.

4. *Koszty mediów – lokale użytkowe – wyniosły CW i CO 117.703,17 zł.*

ZW 10.788,30 zł.

energia elektryczna 63.289,47 zł.

wywóz śmieci 7.084,50 zł.

Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:

- amortyzacja 68.545,90 zł.

- zużycie materiałów i energii 1.538.623,60 zł.

- usługi obce 300.169,67 zł.

- podatki i opłaty 599.075,96 zł.

- wynagrodzenia 372.520,00 zł.

- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia 80,137,31 zł.

- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f. rem.) 445.836,42 zł.

Razem 3.405.944,86 zł.

Najważniejszą sprawą, jaką udało się załatwić w roku sprawozdawczym jest niewątpliwie utrzymanie działek pomiędzy ulicą Puławską a ul. Giewont zajmowanych bezprawnie przez blisko 30 lat przez P. Ryszarda Zawłockiego. Wymagało to od Zarządu przemyślanego postępowania, zachowania wszystkich koniecznych procedur i terminów wynikających z obowiązującego prawa. Pomimo że sprawa ta była rozpatrywana w 3 instancjach sądu, 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. Natychmiast po fizycznym zajęciu obu działek przystąpiono do wygradzenia ich zgodnie z wytyczeniem przez geodetę podczas postępowania

nia komorniczego. Następnie przystąpiono do rekultywacji terenu, aby można było wykonać wjazd od ulicy Giewont. Wymagało to usunięcia barykady z blach i gruzu. Zdjęcie ziemi z zasypanych studzienek kanalizacyjnych do głębokości jednego metra. Wywieziono 7 samochodów ciężarowych gruzu. Ponadto w trybie postępowania administracyjnego usunięto odpady eternitu zgodnie z obowiązującą procedurą i obciążono kosztami wywozu i utylizacji Pana Ryszarda Zawłockiego.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym była stroną w dziewięciu postępowaniach sądowych. Trzy z nich dotyczyły postępowania komorniczego wobec R. Zawłockiego. Sąd wydał trzy postanowienia zgodne z interesem spółdzielni. Sprawę o zapłatę z funduszu remontowego wniesioną do sądu przez Spółkę Imed Poland spółdzielnia wygrała w sądzie apelacyjnym. Piątą sprawą zakończoną w 2013 roku była sprawa z Miastem Warszawa o wydanie i zapłatę (dot. Działki 28/1), Spółdzielnia wygrała poprzez oddalenie powództwa. Wyroki i postanowienia są prawomocne. Pozostałe sprawy są w toku postępowania sądowego.

Warszawa 02.06.20014 r.