

**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 2011 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Grabów – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2011 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

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 nas przepisów.

W czasie 2011 roku Spółdzielnia prowadziła, jako rozpoczętą wcześniej kontynuację prac związanych z:

1. utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej spółdzielni,

2. prowadzeniem całokształtu czynności związanych z wyodrębnieniem segmentów na indywidualną własność Członków oraz dalszym porządkowaniem spraw terenowo-prawnych nieruchomości spółdzielni, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych Uchwał Zarządu określających odrębną własność, a także bieżącą aktualizację uchwał podjętych wcześniej, korekt udziałów powierzchni działek, numeracji działek itp. oraz zawieranie umów przeniesienia własności i prawa wieczystego użytkowania w postaci aktów notarialnych,

3. gospodarką zasobami lokalowymi spółdzielni (członkowskimi) w zakresie eksploatacji i remontów,

4. sprawami sądowymi niezbędnymi do uzyskania rozstrzygnięć sporów, których nie rozwiązano polubownie lub w drodze postępowań administracyjnych,

Rok 2011 okazał się kolejnym trudnym rokiem z uwagi na wystąpienie wielu niekorzystnych zjawisk i pogorszenia sytuacji finansowej i gospodarczej w całym kraju, co wymagało zwiększonego wysiłku monitorowania kosztów i wpływów. Nieprzychylnie tendencje i działania wobec spółdzielczości mieszkaniowej poprzez stałe próby zmian prawa spółdzielczego i niespójność interpretacji przepisów prawa zwłaszcza podatkowego było i jest głównym problemem w racjonalnym zarządzaniu spółdzielnią.

Działalnością spółdzielni w roku 2011 kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu

Maciej Burasiewicz

Wice Prezes Zarządu

Janusz Wyganowski

Członek Zarządu

Danuta Piotrowska

Zarząd wykonywał swoje obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału kompetencji.

Podczas 12 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia z związane z następującymi sprawami:

- sprawy członkowskie*
- opłaty eksploatacyjne*
- sprawy sądowe*
- egzekucja wyroku sądu, zlecenie do komornika,*
- plany rzeczowo-finansowe,*
- harmonogram wykonywania prac remontowych,*
- sprawy postępowań administracyjnych odnośnie konserwacji rowu Grabowskiego,*
- naprawa przez Dzielnicę ulicy Liptowskiej,*
- wystąpienie do MPWiK w sprawie jakości wody,*
- wystąpienie do TP SA w sprawie napraw studzienek,*
- zawarcie umowy o służebność ze SPEC-em,*
- sprawa kontroli podatku od nieruchomości za lata 2006-2011,*
- inwentaryzacja środków trwałych,*

Zarząd na wszystkich posiedzeniach rady nadzorczej informował radę na bieżąco o wszystkich sprawach oraz sposobie ich rozwiązania przez zarząd. Zasadą było również zasięganie opinii rady nadzorczej przed podejmowaniem istotnych dla spółdzielni decyzji.

Sprawy członkowskie

W okresie sprawozdawczym przyjęto 8 osób w poczet Członków Spółdzielni, natomiast wykreślono z listy 14 osób, które sprzedały bądź darowały 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 31.12.2011 wynosi 363 osoby w tym 10 Członków prawnych.

Sprawy sądowe

Spółdzielnia uczestniczyła jako strona w sześciu sprawach sądowych:

1.Sprawa o wydanie nieruchomości przeciwko Ryszardowi Zawłockiemu. Dotyczy terenu dwóch działek leżących po południowej i północnej stronie nieruchomości R. Zawłockiego wzdłuż ulicy Giewont będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni a zajętych bezprawnie przez pozwanego.

Sprawa toczy się od 2006 roku i w 2010 Spółdzielnia sprawę wygrała, ale P. Ryszard Zawłocki złożył apelację, którą również w roku 2011 Spółdzielnia wygrała. Następnie R. Zawłocki złożył wniosek o kasację wyroku oraz wniósł sprawę o zasiedzenie. Sprawa o zasiedzenie jest wstrzymana do czasu rozpatrzenia kasacji i jest wstrzymane postępowanie egzekucji komorniczej.

2.Sprawę zasiedzenia działki 28/1 o pow.233metry kwadratowe stanowiącą pas gruntu o szerokości 1,8 metra wzdłuż ulicy Samsonowskiej spółdzielnia przegrała. Jesteśmy w trakcie podejmowania decyzji czy złożyć wniosek o kasację wyroku.

3.Trzy sprawy ze spółką IMED:

a. o zwrot funduszu remontowego – w kwietniu 2012 zostały oddalone wnioski Imedu sprawa została wygrana.

b. o naprawy ściany i ustalenie przynależności tarasu do lokalu – sprawa w toku,

c. o ustalenie wysokości opłat – sprawa w toku.

Działalność gospodarcza

W roku 2011 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.200.940, 62 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 532.430,23 zł.

Dochód na działalności gospodarczej w wysokości 668.510,39 zł i powiększony o odsetki od lokat w wysokości 25.043,80 zł oraz pozostałe przychody operacyjne w wysokości 59.173,84 zł **wyniósł łącznie 752.228,11 zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 277.708,54 zł.

Daje to średnio blisko 1200,- zł pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2011r. wynosiły 20.130.232,11 zł

Przychody ogółem 3.800.275,06 zł

Koszty ogółem 3.347.326,49 zł

Łączny zysk po opodatkowaniu **305.736,57 zł**

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.359.686,68 zł a należności 321.930,87 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 1.273.582,27 zł

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

a. fundusz udziałowy z 72.995,25 zł zwiększył się do 74.994,80 zł, czyli o 1999,55 zł, jest to wynik wpłat i zwrotów udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,

b. fundusz zasobowy zmniejszył się z 12.743.792,63 zł do 7.861.246,29 zł, czyli o kwotę 4.882.546, 34 zł jest to wynikiem przeniesienia prawa do wieczystego użytkowania gruntu na członków..

c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 12.065.445,93 zł w związku z dokonanymi przeniesieniami własności budynków jednorodzinnych.

Fundusz remontowy.

W roku 2011 wpłaty na fundusz remontowy były następujące:

- od członków fizycznych wyniosły 353.021,28 zł,*
- od członków prawnych 56903,64 zł.*

Łącznie z kwotą pozostałą z 2010 roku oraz z odsetkami bankowymi dysponowaliśmy kwotą 696.688,91 zł a wydatkowano 537.902,91 zł.

W ramach funduszu remontowego finansowane są remonty i naprawy zgłoszone przez członków 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 30 segmentach, naprawiono kominy w 6 segmentach,

- naprawiono rynny lub rury spustowe w 36 segmentach.

Koszt ca 236, 0 tys. zł

2. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano przegląd instalacji gazowej

przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów oraz uszczelnieniem instalacji gazowej)

Koszt ca 25 tys. zł

3. Przygotowanie węzłów ciepłych oraz osiedlowej instalacji CO i CW do sezonu grzewczego (wymiana zużytych urządzeń, likwidacja nieszczelności)

Koszt ca 70 tys. zł.

4. W roku 2011 ocieplono ostatni już budynek naszego Osiedla ul. Samsowska 1. Ocieplenie współfinansowało Min. Zdrowia i Urząd Dzielnicy Ursynów jako członkowie prawni Spółdzielni poprzez dodatkowe wpłaty na fundusz remontowy.

Koszt ca 130 tys. zł

5. Kontynuowano prace remontowe chodników i jezdni. Po wielu latach starań udało się wyegzekwować od Urzędu Dzielnicy Ursynów remont ulicy Lip-towskiej zniszczonej w czasie budowy boiska piłkarskiego szkoły w roku 2004. Ponieważ zakres remontu przekraczał zobowiązania Urzędu uzgodniliśmy, że MSM Grabów wykona zamiennie naprawę chodnika ul. Tanecznej pomiędzy przedszkolem a ul. Mączyńskiego.

W ramach corocznych napraw wykonano remonty uzupełniające chodników ulic Waksmundzkiej, Roztoki, Pięciu Stawów, Olczyskiej, Magury (wraz z przejściem do Olczyskiej). Wykonano również naprawę najbardziej zniszczonego fragmentu jezdni ul. Białogońskiej.

Koszt robót drogowych wyniósł ca 120 tys. zł.

6. W roku 2011 wykonano remonty lokali użytkowych Rysy 2 i Mączyńskiego 2. Remonty tych spółdzielczych lokal obciążły koszty wynajmu w wys. ca 100 tys. zł. W lokalu handlowym Puławska 300A zamontowano klimatyzację.

7. 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 Insta-Bud wykonywane są przeglądy instalacji zasilających lokale. Ujawniane w trakcie tych przeglądów wyeksploatowane elementy są wymieniane. Dotyczy to głównie grupowych węzłów cieplnych oraz wszelkiego rodzaju przyłączy (CO, wodnych, elektrycznych, gazowych). Dzięki temu cały rok 2011 był praktycznie bezawaryjny, a krótkie przerwy jakie w tym czasie wystąpiły były spowodowane awariami u dostawców mediów.

Jedyną awarią, którą zapisujemy na nasze konto jest awaria oświetlenia ulicznego na ul. Mączyńskiego (na odcinku prostopadłym do ul. PUŁAWSKIEJ.) Awarii tej nie mogliśmy usunąć, ponieważ nasz uciążliwy sąsiad (MEDI-COVER) nie zezwalał nam na naprawę kabla zasilającego. Awarię usunęliśmy przy udziale firmy JIMMY, która prowadzi konserwację oświetlenia ulicznego Dzielnicy Ursynów. Jednocześnie podjęliśmy starania w dzielnicy Ursynów o

przekazanie im konserwacji oświetlenia ul. Mączyńskiego (w/w odcinka ulicy) na stałe.

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

Koszty podstawowe spółdzielni wynosiły 3.325.255,49 zł. z tego:

- lokale mieszkalne	2.490.406,91
- lok. użytk. Czł. Sp.	302.418,35
- lok. użytk. wynajem	532.430,23
oraz	
- pozostałe koszty operacyjne	22.071,00 (pod. od nier. i gruntu 2006)
Ogółem koszty wyniosły	3.347.326,49 zł

Koszty mediów lok. mieszkalne	CO wyniosły	774.274,93 zł
	ZW wyniosły	168.708,52 zł
	CW wyniosły	383.442,31 zł
	śmieci wyniosły	151.121,79 zł
Koszty mediów lok. użytkowe wyniosły	CW i CO	118.674,09 zł
	ZW	8.932,22 zł
	en. elektr.	76.992,22 zł
	śmieci	13.969,44 zł

Kontrola podatkowa

W dniu 21 lipca 2011 roku Biuro Podatków i Egzekucji m.st. Warszawy rozpoczęło w spółdzielni kontrolę podatków od nieruchomości za lata 2006-2011.

Kontrola dotyczyła powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz powierzchni gruntów wraz z podatkiem od budowli.

Spółdzielnia nie zgodziła się z ustaleniami kontroli.

Jedynymi elementami uznanymi przez spółdzielnię są powierzchnie użytkowe segmentów oraz suma powierzchni gruntów podlegających opodatkowaniu. W związku z powyższym po 5-cio miesięcznej wymianie korespondencji z Miastem zostało wszczęte sześć postępowań w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego na każdy rok osobno.

9 grudnia 2011 Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję dotyczącą roku 2006, określającą zobowiązanie podatkowe spółdzielni za 2006 rok.

Spółdzielnia wniosła 20 grudnia 2011 odwołanie od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zażalenie na nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji.

Do dnia dzisiejszego nie ustalono terminu rozprawy w SKO.

W marcu 2012 roku wydano postanowienie o przedłużeniu terminu postępowań dotyczących lat 2007-2011.

W roku 2012 Zarząd będzie realizował zadania ujęte w planie rzeczowo-finansowym na rok 2012 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Warszawa, 31.05.2012