

**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 2014 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2014.

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 2014 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 oraz jej członków w zakresie eksploatacji i remontów,
4. sprawami sądowymi niezbędnymi do uzyskania rozstrzygnięć sporów, których nie rozwiązano polubownie lub w drodze postępowania administracyjnych,
5. prowadzenie procedury odwoławczej w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011 w Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

Działalnością spółdzielni w roku 2014 kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu

Maciej Burasiewicz

Vice Prezes Zarządu
ds. Technicznych

Janusz Wyganowski

Członek Zarządu
ds. Ekonomicznych

Danuta Piotrowska

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 2014 roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia związane z następującymi sprawami:

- sprawy członkowskie,
- wysokość opłat eksploatacyjnych,
- sprawy sądowe,
- zagospodarowanie działki przy ul. Rysy wzdłuż ul. Puławskiej i rozpoczęciu budowy nowego budynku usługowego,
- wyborem wykonawcy budynku,
- plany rzeczowo-finansowe,
- umową ze STOEN na nowe przyłącze,
- harmonogram wykonywania prac remontowych,
- utrzymaniem na osiedlu lekarza rodzinnego przy ulicy Samsonowskiej mieszczącego się w lokalu miasta,
- odwołaniami po 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. 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 czterech nowych członków, natomiast wykreślono z listy 5 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 31.12.2014 r. wynosi 353 osoby, w tym 9 członków prawnych.

Działalność gospodarcza

W roku 2014 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.146.079,18 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 572.582,83 zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 573.496,35 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 55.041,94 zł. i **przyniósł łączny dochód w wysokości 628.538,29 zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 351.612,83 zł.

Daje to średnio blisko 1430,- zł. pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2014 r. wynosiły 20.599.424,74 zł.

Przychody ogółem 3.720.716,51 zł.

Koszty ogółem 3.443.791,05 zł.

Łączny zysk po opodatkowaniu **157.503,46 zł.**

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.358.663,51 zł. a należności 332.198,36 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 3.865.480,47 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- a. fundusz udziałowy z 77.486,85 zł. zwiększył się do 81.486,85 zł., czyli o 4.000,00 zł., jest to wynik wpłat i zwrotów udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,
- b. fundusz zasobowy zwiększył się z 9.197.854,87 zł. do 9.698.856,04 zł., czyli o kwotę 501.001,17 zł. z tytułu wpłaty przez miasto odszkodowania za część ulicy Tanecznej oraz nadwyżki bilansowej z roku poprzedniego.
- c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 358.028,00 zł. w związku z 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.

Główne prace to:

1. Naprawy dachów, kominów, rynien i rur spustowych i inne roboty budowlane, koszt ok. 210,0 tys. zł.:

- a) wykonano remont dachów w 13 segmentach, naprawiono kominy w 5 segmentach,
- b) naprawiono rynny lub rury spustowe w 30 segmentach,

2. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano:

- a) przegląd instalacji gazowej,
- b) przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem nieodróżnych przewodów oraz uszczelnieniem instalacji gazowej).

Koszt ok. 15,0 tys. zł.:

- 3. Podjęto prace zabezpieczające antykorozyjne na dachach pokrytych blachą ocynkowaną malowaną. Wykonano zabezpieczenie na sześciu dachach, koszt ok. 22 tys. zł.
- 4. Wykonano naprawy ul. Samsonowskiej, ul. Magury i ul. Wantule oraz drobne inne naprawy drogowe, koszt ok. 60,0 tys. zł.
- 5. W ramach przygotowań do nowej inwestycji zorganizowano dodatkowe miejsca parkingowe na ul. Rysy.
- 6. W ramach porządkowania terenu oraz zwiększenia możliwości składowania odpadów rozbudowano altany śmietnikowe zlokalizowane w rejonie ul. Wantule, koszt ok. 6 tys. zł.
- 7. Prowadzono systematyczną konserwację Osiedlowej sieci oświetlenia ulicznego. Koszt wszystkich prac elektrycznych ok. 20,0 tys. zł
- 8. 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. 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 InstalBud 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 wod.- kan. i CO wyniósł ok. 82,0 tys. zł.

Koszty i utrzymanie ogólne spółdzielni wynosiły 3.443.791,05 zł. z tego:

1. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wyniosła 915.342.94 zł. są to: utrzymanie biura, ubezpieczenie majątku spółdzielni, ubezpieczenie majątku członków, obsługa prawna, prowizje bankowe, składki na Związek Rewizyjny SM i Krajową Radę Spółdzielczą, płace i narzuty na płace, amortyzacja, podatki od nieruchomości, itp.
2. Eksploatacja lok. użytkowych – wynajem wyniosła 670.507,68 zł. – są to koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wszystkich wynajmowanych lokali.
3. Koszty mediów – lokale mieszkalne wyniósł:

– CO wyniosły	982.672,03 zł.
– ZW wyniosły	213.004.91 zł.
– CW wyniosły	397.515,26 zł.
4. Koszty mediów – lokale użytkowe wyniósł:

– CW i CO wyniosły	132.547.28 zł.
– ZW wyniosły	13.262,91 zł.
– energia elektryczna	68.138.36 zł.
– wywóz śmieci	18.528.00 zł.

Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:

<i>- amortyzacja</i>	<i>70.043.42 zł.</i>
<i>- zużycie materiałów i energii</i>	<i>1.683.490,75 zł.</i>
<i>- usługi obce</i>	<i>152.101,71 zł.</i>
<i>- podatki i opłaty</i>	<i>625.363,59 zł.</i>
<i>- wynagrodzenia</i>	<i>387.581,92 zł.</i>
<i>- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia</i>	<i>80.348,65 zł.</i>
<i>- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f. rem.)</i>	<i>444.861.01 zł.</i>
<i>Razem</i>	<i>3.443.731,05 zł.</i>

Najważniejszą sprawą, jaką udało się załatwić w roku sprawozdawczym jest niewątpliwie doprowadzenie przez zarząd spółdzielni do wypłacenia przez miasto odszkodowania za część gruntów spółdzielni, na których przebiega ulica Taneczna. Wciągu ostatnich trzech lat dwukrotnie zarząd spółdzielni składał skargę na Prezydenta Warszawy do Wojewody Mazowieckiego w związku z opieszałością w prowadzonym przez miasto postępowaniu administracyjnym. Decyzji Wojewody miasto nie wykonało. Ostatecznie pozytywny finał nastąpił po wniesieniu przez spółdzielnię sprawy do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i w grudniu 2014 roku nastąpiła wpłata odszkodowania kończąc tym samym dziewięcioletnie postępowanie.

Drugą ważną sprawą mającą na celu osiągnięcie jeszcze lepszej kondycji finansowej spółdzielni było rozpoczęcie budowy budynku usługowo-biurowego pomiędzy ulicami Puławską a Rysy. Przewidywane wpływy z wynajmu lokali w nowym budynku to 250.000,00 zł. rocznie.

Kolejną ważną dla mieszkańców sprawą było utrzymanie na osiedlu lokali lekarzy rodzinnych i lekarza pediatry. Zarząd podjął działania u Burmistrza Dzielnicy, aby odstąpiono od przetargu na wynajem tych lokali w celu kontynuacji prowadzenia tej samej działalności tylko przez nowe podmioty prawne. Ponadto niezwłocznie przystąpiono do modernizacji lokali w zakresie bezpieczeństwa oraz wentylacji poszczególnych pomieszczeń oraz usunięcia przegród z materiałów łatwopalnych.

Od trzech lat mino uzyskania prawomocnych wyroków i usunięciu drogą postępowania komorniczego pana R. Zawłockiego z nieruchomości spółdzielni będących w użytkowaniu wieczystym, spółdzielnia jest obiektem naruszania naszej własności przez R. Zawłockiego. Sprawę o naruszenie posiadania

przez spółdzielnię wniosła do sądu rejonowego Gabriela Zawłocka. Po dwóch latach postępowania w sądzie spółdzielnia wygrała sprawę w sądzie apelacyjnym. Utrzymanie tych działek zajmowanych bezprawnie przez blisko 30 lat przez P. Ryszarda Zawłockiego, wymaga od Zarządu przemysłanego postępowania, zachowania wszystkich koniecznych procedur i terminów wynikających z obowiązującego prawa. Determinacja Zarządu rozumiejącego wagę sprawy dało zamierzony skutek.

Od kontroli spółdzielni w 2011 roku toczy się 6 postępowań w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011. Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odnośnie decyzji za lata 2006, 2007, 2008, 2009. Za lata 2010 i 2011 Miasto do dnia dzisiejszego nie wydało decyzji pokontrolnych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze zawiesiło postępowania i skierowało zapytania w sprawie do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Następnie SKO wznowiło dwa postępowania a dwa umorzyło. Spółdzielnia oba umorzenia zaskarżyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Ponadto spółdzielnia zaskarżyła postanowienie o umorzeniu przez SKO w sprawie rygoru zapłaty podatku od nieruchomości za rok 2008 i sprawę wygrała w WSA, wyrok jest prawomocny.

Warszawa 01.06.2015 r.