

**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 2015 ROK**

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2015.

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 2015 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 postępowań administracyjnych,
5. prowadzenie procedury odwoławczej w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011 w Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
6. wprowadzeniem systemu ochrony danych osobowych,
7. prowadzeniem inwestycji budynku usługowo-biurowego Puławska 320.

Działalnością spółdzielni w roku 2015 kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu	Maciej Burasiewicz
Vice Prezes Zarządu	Janusz Wyganowski
ds. Technicznych	
Członek Zarządu	Danuta Piotrowska
ds. Ekonomicznych	

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

*Podczas 13 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2015 roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia związane z następującymi sprawami:*

- sprawy członkowskie,*
- wysokość opłat eksploatacyjnych,*
- sprawy sądowe,*
- plany rzeczowo-finansowe,*
- umową ze STOEN na nowe przyłącze,*
- harmonogram wykonywania prac remontowych,*
- odwołaniami po kontroli podatku od nieruchomości za lata 2006-2011,*
- inwentaryzacją środków trwałych,*
- rozliczeniem wody i ciepła za sezon grzewczy 2014/2015,*
- malowaniem dachów,*
- ubezpieczeniem mienia spółdzielni,*
- przygotowaniem bilansu za 2014 rok i sprawozdania finansowego.*

*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 31.12.2015 r. wynosi 350 osoby, w tym 9 członków prawnych.

### **Działalność gospodarcza**

W roku 2015 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.172.289,97 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 571.482,95 zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 600.807,02 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 18.003,94zł. i **przyniósł łączny dochód w wysokości 618.810,96 zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 366.837,16 zł.

**Daje to średnio blisko 1490,- zł. pożytku na segment rocznie.**

### **Gospodarka finansowa**

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2015 r. wynosiły	20.138.654,91 zł.
Przychody ogółem	3.744.303,44 zł.
Koszty ogółem	3.498.623,64 zł.
Zysk po opodatkowaniu pozostający do podziału	<b>126.909,80 zł.</b>

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.228.274,54 zł. a należności 632.401,18 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 1.399.317,65 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- fundusz udziałowy z 81.486,85 zł. zwiększył się do 83.476,55 zł., czyli o 1.989,70 zł., jest to wynik wpłat i zwrotów udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,
- fundusz zasobowy zwiększył się z 9.698.856,04 zł. do 9.717.893,48 zł., czyli o kwotę 19.037,44 zł. z tytułu przeznaczenia nadwyżki bilansowej 100.000.00 zł. oraz wpisowego, a zmniejszył się o kwotę 83.587.96 zł. umorzenia wieczystej dzierżawy i przekształcenia w odrębną własność.

c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 348.540,00 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 w kolejności zgłoszeń).

Główne prace to:

1. Naprawy dachów, kominów, rynien i rur spustowych i inne roboty budowlane

wykonano remont dachów w 21 segmentach, naprawiono kominy w 13 segmentach,

naprawiono rynny lub rury spustowe w 32 segmentach.

Kontynuowano prace zabezpieczające antykorozyjnie na dachach pokrytych blachą ocynkowaną malowaną. Wykonano zabezpieczenie na kolejnych sześciu dachach.

Łączny koszt robót dachowych ca 220,0 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),

- przegląd instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych (raz na pięć lat)

koszt ca 60,0 tys. zł

3. Wymieniono liczniki ciepła - ciepłomierze we wszystkich lokalach mieszkalnych, które korzystają z sieci CO

Koszt wymiany ca 80,0 tys. zł

4. W ramach dalszej poprawy stanu technicznego naszych ulic uporządkowano teren wokół węzła cieplnego Giewont 8, wykonano próg spowalniający na ul. Mączyńskiego oraz naprawiono miejscowo nawierzchnię asfaltową ul. Samsonowskiej. Wykonano również wymianę nawierzchni ul. Rysy (po zakończeniu inwestycji) oraz części ul. Magury (po stronie nieparzystej)

koszt tych prac ok. 120,0 tys. 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. Prace na placu zabaw są finansowane ze środków pochodzących z wynajmu pomieszczeń Spółdzielni.

6. Prowadzono systematyczną konserwację osiedlowej sieci oświetlenia ulicznego. Koszt wszystkich prac elektrycznych ok. 10,0 tys. zł

### **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 Veolii oraz MPWiK.

*Koszt prac konserwacyjnych Osiedlowych instalacji wod. – kan. i c.o. wyniósł*

*ca 75,0 tys. zł*

*W dalszym ciągu (pomimo zmian właścicielskich) prowadzimy przeglądy instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacyjnych i dymowych. Robimy to z uwagi na zapewnienie bezpiecznego zamieszkania na naszym Osiedlu. Zdarzają się odmowy właścicieli udostępnienia lokali do przeglądu.*

*Koszty i utrzymanie ogólne spółdzielni wynosiły 3.492.329,64 zł. z tego:*

*1. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wyniosła 929.590.58 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 649.797,16 zł. – są to koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wszystkich wynajmowanych lokali.*

*3. Koszty mediów – lokale mieszkalne wyniósł:*

<i>– CO wyniosły</i>	<i>995.381,80 zł.</i>
<i>– ZW wyniosły</i>	<i>249.937.73 zł.</i>
<i>– CW wyniosły</i>	<i>440.675,92 zł.</i>

*4. Koszty mediów – lokale użytkowe wyniósł:*

<i>–CW i CO wyniosły</i>	<i>131.022.90 zł.</i>
<i>– ZW wyniosły</i>	<i>14.271,84 zł.</i>
<i>– energia elektryczna</i>	<i>63.122.11 zł.</i>
<i>– wywóz śmieci</i>	<i>18.539.60 zł.</i>

*Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:*

<i>- amortyzacja</i>	<i>72.012,07 zł.</i>
<i>- zużycie materiałów i energii</i>	<i>1.692.463,45 zł.</i>
<i>- usługi obce</i>	<i>163.373,89 zł.</i>
<i>- podatki i opłaty</i>	<i>646.876,22 zł.</i>
<i>- wynagrodzenia</i>	<i>393.755,00 zł.</i>
<i>- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia</i>	<i>83.008,04 zł.</i>
<i>- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f.rem.)</i>	<i>440.840,97 zł.</i>
<b>Razem</b>	<b>3.492.329,64 zł.</b>

*Najważniejszą sprawą, jaką udało się załatwić w roku sprawozdawczym jest niewątpliwie doprowadzenie przez zarząd spółdzielni do zwrócenia przez miasto pobranego podatku od nieruchomości za rok 2006 i 2007.*

*Drugą ważną sprawą mającą na celu osiągnięcie jeszcze lepszej kondycji finansowej spółdzielni było kontynuowanie budowy budynku usługowo-biurowego pomiędzy ulicami Puławską a Rysy. Przewidywane wpływy z wynajmu lokali w nowym budynku były szacowane na 250.000,00 zł. rocznie. W związku z wybudowaniem budynku poniżej wartości kosztorysu inwestorskiego oraz wynegocjowaniu wyższych stawek za wynajem które do założeń przyjęto asekuracyjnie, roczny wpływ z wynajmu osiągnie w roku bieżącym ponad 320.000,00 zł.*

*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 przemyślanego postępowania, zachowania wszystkich koniecznych procedur i terminów wynikających z obowiązującego prawa. Determinacja Zarządu rozumiejącego wagę sprawy dało zamierzony skutek. Gabriela i Ryszard Zawłocky w 2014 roku ponownie pozwali spółdzielnię i miasto do sądu. W sprawie o zasiedzenie w*

*roku bieżącym spółdzielnia wraz z miastem wygrały sprawę w pierwszej instancji zarząd przewiduje złożenie przez stronę pozywającą apelacji od wyroku. Ponadto zarząd wniósł do sądu sprawę o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie naszego terenu przez Ryszarda Zawłockiego, sprawa w pierwszej instancji powinna się zakończyć pod koniec czerwca b.r..*

*Od kontroli spółdzielni w 2011 roku toczy się 4 postępowania w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011. Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odnośnie decyzji za lata 2008, 2009. Za lata 2010 i 2011 Miasto do dnia dzisiejszego nie wydało decyzji pokontrolnych.*

*Warszawa 01.06.2016 r.*