

**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 2016 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2016.

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 2016 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. zmianami systemu ochrony danych osobowych, zgodnie z nowymi przepisami

Działalnością spółdzielni w roku 2016 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 11 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2016 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 2015 rok i sprawozdania finansowego.*
- zgłoszeniem do dzielnicowego urzędu opieki społecznej naszej mieszkanki w celu objęcia Jej stałą opieką,*
- zaprojektowaniem i zleceniem wykonania nowego przyłącza energetycznego dla budynku Puławska 314 z uwagi na odłączenie przez IMED jednego lokalu,*
- sprawą przycięcia drzewa przeszkadzającego mieszkańcom działki sąsiedniej,*
- przeprowadzeniem wyboru nowego najemcy pawilonu handlowego Giewont 21, a w konsekwencji rozwiązania problemu zaległości finansowych upadającego MARCPOL-u,*

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 trzech 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 31.12.2016r. wynosi 348 osoby, w tym 9 członków prawnych.

Działalność gospodarcza

W roku 2016 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.826,149,59 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 1.072.621,80 zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 622.831,52 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 15.399,73 zł. **przyniósł łączny dochód w wysokości 768.927,52zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 380.825,22 zł.

Daje to średnio blisko 1548,- zł. pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

Aktywa i pasywa spółdzielni w 2016 r. wynosiły	20.567.875,68 zł.
Przychody ogółem	4.131.327,57 zł.
Koszty ogółem	3.889.321,27 zł.
Zysk po opodatkowaniu pozostający do podziału	242.006.30 zł.

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.318.816,10 zł. a należności 291.023,60 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 2.292.849,49 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- a. fundusz udziałowy z 83.476,55 zł. zwiększył się do 90.476,55 zł., czyli o 7.000,00 zł., jest to wynik wpłat udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,*
- b. fundusz zasobowy zwiększył się z 9.717.893,48 zł. do 9.727.079,17 zł., czyli o kwotę 9.185,69 zł. z tytułu przeznaczenia nadwyżki bilansowej 66.809,80 zł. oraz wpisowego, a zmniejszył się o kwotę 59.111,61 zł., tytułem umorzenia wieczystej dzierżawy.*
- c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 297.470,00 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 16 segmentach, naprawiono kominy w 5 segmentach,

naprawiono rynny lub rury spustowe w 40 segmentach.

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

Łączny koszt robót dachowych ca 194,0 tys. zł

- 2. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano:*

- przegląd instalacji gazowej 6,5 tyś. zł

- przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów kominowych i wentylacyjnych) 11,5 tys. zł
 - pomiary i przegląd instalacji elektrycznej 6,0 tys. zł
3. Nie udało nam się zrealizować zamierzeń w zakresie remontów ulic (Rysy, Goryczkowa) ze względu na brak wykonawcy. Prace te są zaplanowane do realizacji w roku bieżącym.
4. 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.
5. Prowadzono systematyczną konserwację osiedlowej sieci oświetlenia ulicznego. Koszt wszystkich prac elektrycznych ok. 26,0 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 76,0 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 3,743,225,27 zł. z tego:

1. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wyniosła 942.375.78zł. 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 800.710,74 zł. – są to koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wszystkich wynajmowanych lokali.

3. Koszty mediów – lokale mieszkalne wyniosł:

– CO wyniosły	1.053.870,49zł.
– ZW wyniosły	210.161,67 zł.
– CW wyniosły	464.195,53 zł.

4. Koszty mediów – lokale użytkowe wyniosł:

–CW i CO wyniosły	140.920,02 zł.
– ZW wyniosły	16.418,51 zł.
– energia elektryczna	94.892,53 zł.
– wywóz śmieci	19.672,00 zł.

Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:

- amortyzacja	114.178.14 zł.
- zużycie materiałów i energii	1.378.939.66 zł.

- usługi obce	237.440,01 zł.
- podatki i opłaty	666.106,35 zł.
- wynagrodzenia	406.760,00 zł.
- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	80.754,21 zł.
- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f. rem.)	459.046,90 zł.
Razem	3.743.225,27 zł.

Od czterech lat mino uzyskania prawomocnych wyroków i usunięciu drogą postępowania komorniczego pana R. Zawłockiego z nieruchomości spółdzielni będących w użytkowaniu wieczystym, spółdzielnia jest obiektem naruszenia 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 Zawłoccy w 2014 roku ponownie pozwali spółdzielnię i miasto Warszawa do sądu. W sprawie o zasiedzenie w roku 2015 spółdzielnia wraz z miastem wygrały sprawę w pierwszej instancji. Gabriela i Ryszard Zawłoccy złożyli apelację od wyroku. Ponadto zarząd wniósł do sądu sprawę o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie naszego terenu przez Ryszarda Zawłockiego, postępowanie w pierwszej instancji zostało przez sąd zakończone. Wyrok w sprawie sąd wyda po rozpatrzeniu apelacji w sprawie o zasiedzenie. Termin apelacji po zażaleniu spółdzielni na opieszałość postępowania sąd określił na listopad b.r..

Od kontroli spółdzielni w 2011 roku toczyły się w roku sprawozdawczym jeszcze trzy z sześciu postępowania w sprawie podatku od nieruchomości za lata 2006-2011. Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odnośnie decyzji za lata 2009, 2010, i 2011. Decyzją z dnia 4 maja b.r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło na podstawie art.233 Ordynacji podatkowej „uchylić zaskarżoną decyzję w całości i umorzyć postę-

powanie w sprawie”. Jest to niewątpliwie bardzo ważna decyzja mająca duży wpływ na stabilność finansów spółdzielni.

W miesiącu kwietniu rozpoczęto procedurę wyboru dzierżawcy pawilonu handlowego przy ulicy Giewont 21. Oferty złożyło pięć sieci handlowych W.S.S. Wola, W.S.S. Mokpol, MARCPOL, Aldik, Stokrotka. Zarząd wraz z członkami rady zapoznał się z sklepami tych sieci na terenie Warszawy. W końcowej fazie wyboru ofert zarząd pozyskał informacje o bardzo złej kondycji finansowej spółki Marcpol i prawdopodobieństwa jej likwidacji bądź upadku. W związku z zaległością MARCPOL-u w opłatach za czynsz i propozycją firmy kupującej udziały w MARCPOL-u o intencji pokrycia zobowiązań wraz z należnymi odsetkami podjęto negocjacje z nowopowstałą spółką Marcpol Bis. Po zapłaceniu należnych nam zobowiązań wraz z odsetkami oraz 6-cio miesięczną kaucją zarząd podpisał umowę na dziesięć lat najmu.

Od 2014 roku toczyła się w sondzie sprawa z powództwa IMED’u o nieuznaniu uchwały o wyodrębnieniu lokali w budynku Puławska 314. Sąd uznał uchwałę za nieważną wskazując że tarasy przy lokalach na drugim piętrze są częścią wspólną.

Coroczny ranking firm działających na terenie kraju organizowany od 17 lat przez Gazetę Puls Biznesu zakwalifikował naszą spółdzielnię za wyniki roku 2016. Na około 1 200 000 firm działających w kraju kryteria kwalifikacyjne spełniło 4393 firmy. Spółdzielnia nasza zajęła 3549 miejsce w Polsce i 725 w województwie mazowieckim.

Warszawa 01.06.2016 r.

Członek Zarządu

Danuta Piotrowska

Vice Prezes Zarządu

Janusz Wyganowski

Prezes Zarządu

Maciej Burasiewicz