

**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 2017 ROK**

*Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2017.*

*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 2017 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,*
- 6. zmianami systemu ochrony danych osobowych, zgodnie z nowymi przepisami*

*Działalnością spółdzielni w roku 2017 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 12 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2017 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 2016 rok i sprawozdania finansowego.*
- wyborem najemców dla lokali w budynkach Puławska 300A i Rysy 2,*
- zaprojektowaniem i zleceniem wykonania nowego przyłącza energetycznego dla budynku Puławska 314 z uwagi na odłączenie przez IMED jednego lokalu,*
- ogrodzeniem parkingu na wynajem,*
- porozumieniem z ARTGROUP Sp. z o.o. w związku z wypowiedzeniem najmu,*
- zamianą działek z Miastem przy ulicy Samsonowskiej,*
- przeprowadzeniem przeglądów węzłów cieplnych,*
- sprawami związanymi z zmianą obsługi przychodni przy ul. Samsonowskiej,*

- staraniami aby UPC telewizja kablowa okablowała pozostałe budynki na osiedlu,
- przenoszeniem własności lokal na członków spółdzielni,
- remontem części elewacji budynku Puławska 314,
- udzielaniem niezbędnych służebności gruntowych,

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 344 osoby, w tym 9 członków prawnych.

### **Działalność gospodarcza**

W roku 2017 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.843.281,20 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 1.145.891,27zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 752.236,12 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 13.754,25 zł. **przyniósł łączny dochód w wysokości 768.151,57zł.**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 354.732,55 zł.

**Daje to średnio blisko 1680,- zł. pożytku na segment rocznie.**

### **Gospodarka finansowa**

<i>Aktywa i pasywa spółdzielni w 2017 r. wynosiły</i>	<i>19.735.397,75 zł.</i>
<i>Przychody ogółem</i>	<i>4.257.213,33 zł.</i>
<i>Koszty ogółem</i>	<i>3.843.794,31 zł.</i>
<i>Zysk po opodatkowaniu pozostający do podziału</i>	<b><i>298.196,02 zł.</i></b>

*Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.075.609,19 zł. a należności 293.568,14 zł.*

*Środki na koncie i w kasie wynosiły 2.382.689,56 zł.*

*Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:*

*a. fundusz udziałowy z 90.476,55 zł. zwiększył się do 92.460,95 zł., jest to wynik wpłat udziałów w związku ze zmianami członkowskimi,*

*b. fundusz zasobowy zmniejszył się z 9.727.079,17 zł. do 9.640.777,70 zł., czyli o kwotę 9.185,69 zł. .*

*c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 532.176,00 zł. w związku z umorzeniem rocznym oraz przenoszeniem własności lokali.*

### **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 18 segmentach, naprawiono kominy w 5 segmentach,*

*naprawiono rynny lub rury spustowe w 55 segmentach.*

*Kontynuowano prace zabezpieczające antykorozyjnie na dachach pokrytych blachą ocynkowaną malowaną. Wykonano zabezpieczenie na kolejnych sześciu dachach ( ul. Lalewicza ).*

Łączny koszt robót dachowych ok. 230,0 +27,0 tys. zł

2. Zgodnie z wymogami prawa budowlanego wykonano:

- przegląd instalacji gazowej
- przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych (łącznie z udrożnieniem niedrożnych przewodów kominowych i wentylacyjnych) 20,0 tys. zł

3. W ramach dalszej poprawy stanu technicznego naszych ulic naprawiono miejscowe uszkodzenia nawierzchni asfaltowej ul. Samsonowskiej. Wykonano również wymianę całej nawierzchni ul. Goryczkowej. Spółdzielnia miała w planie większy zakres robót drogowych. Przeszkodą w realizacji jest cały czas brak wykonawców. Koszt ok. 60,0 tys. zł

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 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.

5. Prowadzono systematyczną konserwację osiedlowej sieci oświetlenia ulicznego. Spółdzielnia rozpoczęła sukcesywną wymianę oświetlenia na lampy typu LED. 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 f-mą 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 ok. 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 3,843.794,3 zł. z tego:*

- 1. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wyniosła 902.197,16 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 977.038,33 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>1.098.567,75zł.</i>
<i>– ZW wyniosły</i>	<i>224.091,28 zł.</i>
<i>– CW wyniosły</i>	<i>452.838,85 zł.</i>

*4. Koszty mediów – lokale użytkowe wyniósł:*

<i>–CW i CO wyniosły</i>	<i>152.923,33 zł.</i>
<i>– ZW wyniosły</i>	<i>12.938,96 zł.</i>
<i>– energia elektryczna</i>	<i>102.990,65 zł.</i>
<i>– wywóz śmieci</i>	<i>20.206,00 zł.</i>

*Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:*

<i>- amortyzacja</i>	<i>155.662,13 zł.</i>
<i>- zużycie materiałów i energii</i>	<i>1.848.340,63 zł.</i>
<i>- usługi obce</i>	<i>212.286.51 zł.</i>
<i>- podatki i opłaty</i>	<i>678.864,88 zł.</i>
<i>- wynagrodzenia</i>	<i>400.667.20 zł.</i>
<i>- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia</i>	<i>81.956,17 zł.</i>
<i>- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f. rem.)</i>	<i>466.006,79 zł.</i>
<b><i>Razem</i></b>	<b><i>3.843.794,31 zł.</i></b>

*Warszawa 11.06.2017 r.*

*Członek Zarządu*

*Danuta Piotrowska*

*Vice Prezes Zarządu*

*Janusz Wyganowski*

*Prezes Zarządu*

*Maciej Burasiewicz*