

**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 2018 ROK

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów” – realizując statutowy obowiązek – składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2018.

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 2018 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 2018 kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu	Maciej Burasiewicz
Vice Prezes Zarządu ds. Tech.	Janusz Wyganowski
Członek Zarządu ds. Ekonomicznych	Danuta Piotrowska do 31.03.2018
Członek Zarządu	Barbara Urbaniak od 01.05.2018

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 2018 roku, Zarząd rozpatrywał zagadnienia związane z następującymi sprawami:

- sprawy członkowskie,*
- wysokość opłat eksploatacyjnych,*
- sprawy sądowe i mediacje,*
- plany rzeczowo-finansowe,*
- umową ze STOEN na nowe przyłącza wzdłuż ulicy Rysy,*
- harmonogram wykonywania prac remontowych,*
- odwołaniami po kontroli podatku od nieruchomości za lata 2006-2011,*
- inwentaryzacją środków trwałych,*
- rozliczeniem wody i ciepła za sezon grzewczy 2017/2018,*
- malowaniem dachów,*
- ubezpieczeniem mienia spółdzielni,*
- przygotowaniem bilansu za 2017 rok i sprawozdania finansowego.*
- wyborem najemców dla lokali w budynkach Puławska 300A i Rysy 2,*
- monitoringiem ulicy Rysy*
- zgłoszeniem do budżetu partycypacyjnego modernizacji placu zabaw,*
- przeprowadzeniem przeglądów węzłów cieplnych,*
- sprawami związanymi z remontem przychodni przy ul. Samsonowskiej,*
- staraniami aby UPC telewizja kablowa okablowała pozostałe budynki na osiedlu,*
- przenoszeniem własności lokali na członków spółdzielni,*
- udzielaniem niezbędnych służebności gruntowych,*
- zakupem systemu komputerowego mieszczanin,*
- podjęciem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności Puławska 314,*
- zmianami w statucie zgodnie z zmianami u.s.m.,*

- uzgodnieniami związanymi z przyłączami dla przedszkola,
- postępowaniem w sprawie stwierdzenia nieważności wyłączenia w roku 1980 dotyczącego części osiedla,
- przygotowaniem planu gospodarczego na 2019 rok,
- przygotowaniem do procedury przejęcia przez miasto ulic określonych w planie zagospodarowania przestrzennego jako drogi publiczne,
- analizą procedury przewłaszczenia części gruntów spółdzielni będących w użytkowaniu wieczystym na własność.

Zarząd na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej informował Radę na bieżąco o wszystkich sprawach oraz sposobie ich rozwiązania przez Zarząd. Niezmienną zasadą pracy Zarządu było zasięganie 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 31.12.2018r. wynosi 343 osoby, w tym 8 członków prawnych.

Działalność gospodarcza

W roku 2018 spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali – łącznie 1750 m² pow. użytkowej i części parkingu.

Wpływy z tego tytułu wyniosły 1.859.660,42 zł.

Koszty eksploatacyjne wynajmowanych lokali i parkingu to 1.105.569,40zł.

Dochód z działalności gospodarczej w wysokości 754.091,02 zł., powiększony o odsetki od lokat w wysokości 18.043,24 oraz sprzedaż energii elektrycznej w wysokości 1.554,43 **przyniósł łączny dochód w wysokości 773.668,69**

Pozwoliło to na pokrycie części kosztów eksploatacji mieszkaniowej w wysokości 305.773,12 zł.

Daje to średnio blisko 1240,- zł. pożytku na segment rocznie.

Gospodarka finansowa

<i>Aktywa i pasywa spółdzielni w 2018 r. wynosiły</i>	<i>19.081.185,72 zł.</i>
<i>Przychody ogółem</i>	<i>4.132.371,97 zł.</i>
<i>Koszty ogółem</i>	<i>3.663.881,40 zł.</i>
<i>Zysk po opodatkowaniu pozostający do podziału</i>	<i>352.437,57 zł.</i>

Na koniec roku zobowiązania wynosiły 1.275.530,34 zł. a należności 270.689,77 zł.

Środki na koncie i w kasie wynosiły 2.905.164,63 zł.

Uległy zmianie podstawowe fundusze spółdzielni:

- a. fundusz udziałowy z 92.460,95 zł. zmniejszył się do 92.455,65 zł.,*
- b. fundusz zasobowy zwiększył się z 9.640.770,70 do 9.646.666,31 zł., czyli o kwotę 5.895,61 zł.*
- c. fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 862.437,61 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 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 12 segmentach, naprawiono kominy w 6 segmentach,

naprawiono rynny i rury spustowe w 38 segmentach.

Kontynuowano prace zabezpieczające antykorozyjnie połączenie dachów pokrytych blachą ocynkowaną malowaną. Wykonano zabezpieczenie na kolejnych sześciu dachach (ul. Mączyńskiego).

koszt ca 215 tys. zł + (malowanie) 30 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 20,0 tys. zł

3. Wymieniono wodomierze we wszystkich lokalach mieszkalnych

Koszt wymiany ca 45,0 tys. zł

4. Uporządkowano teren wokół węzła ciepłego Giewont 8 oraz naprawiono miejscowo nawierzchnię asfaltową ul. Samsonowskiej. Wykonano również remont jezdni ul. Czerwonych Wierchów.

koszt tych prac ok. 55,0 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.

Każdego roku w okresie wiosenno-letnim wykonywane są przeglądy instalacji cw i co zasilających lokale, ze szczególną uwagą zwróconą na kontrolę sieci zewnętrznych (od węzła ciepłego do lokalu mieszkalnego). Dzięki tym przeglądom oraz realizowanym w ich wyniku naprawom nasi członkowie nie odczuli żadnych przerw w dostawach ciepła.

Krótkie przerwy jakie się zdarzyły spowodowane były awariami Veolii oraz MPWiK.

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. 81,8 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 zamieszkiwania na naszym Osiedlu. Zdarzają się odmowy właścicieli udostępnienia lokali do przeglądu.

Koszty i utrzymanie ogólne spółdzielni wynosiły 3,663.881,40 zł. z tego:

1. Eksploatacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych wyniosła 847.460,84 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 822.269,65 zł. – są to koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem w dobrym stanie technicznym wszystkich wynajmowanych lokali.
3. Koszty mediów – lokale mieszkalne wyniósł:

– CO wyniosły	1.032.117,62 zł.
– ZW wyniosły	228.699,45 zł.
– CW wyniosły	450.034,09 zł.

4. Koszty mediów – lokale użytkowe wyniosły:

–CW i CO wyniosły	140.699,21 zł.
– ZW wyniosły	12.194,75 zł.
– energia elektryczna	109.785,79 zł.
– wywóz śmieci	20.640,00 zł.

Struktura ogólna działalności kosztów operacyjnych wynosi:

- amortyzacja	138.103,00 zł.
- zużycie materiałów i energii	1.790.000,85 zł.
- usługi obce	171.198,38 zł.
- podatki i opłaty	639.195,80 zł.
- wynagrodzenia	378.337,19 zł.
- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	87.219,12 zł.
- pozostałe koszty rodzajowe (m.in. nal. f. rem.)	466.827,06 zł.
Razem	3.663.881,40 zł.

Warszawa 10.06.2019 r.

Członek Zarządu

Danuta Piotrowska

Vice Prezes Zarządu

Janusz Wyganowski

Prezes Zarządu

Maciej Burasiewicz

Członek zarządu

Barbara Urbaniak