

## **SPRAWOZDANIE**

**z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów „**  
**za rok 2020.**

### **Nazwa Spółdzielni**

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grabów”

### **Siedziba/adres**

Warszawa 02-819 Warszawa ul. Puławska 300 A

<b>KRS</b>	0000244952
<b>Regon</b>	000904204
<b>NIP</b>	951-00-24-926
<b>telefon</b>	22 644 92 62
<b>Email</b>	biuro@ <a href="mailto:biuro@msmgrabow.pl">msmgrabow.pl</a>

### **1. Charakterystyka działalności**

Zarządzanie nieruchomościami będącymi mieniem Spółdzielni oraz jej członków zgodnie z U.S.M.

### **Zarząd**

Skład Zarządu	Prezes	Maciej Burasiewicz
	V-e Prezes	Janusz Wyganowski
	Czł.Zarzadu	Barbara Urbaniak

### **Cele długoterminowe**

- stabilizacja opłat wnoszonych do Spółdzielni
- utrzymywanie budynków w dobrym stanie technicznym
- poprawa infrastruktury osiedla, remonty ulic, oświetlenia i instalacji zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania.

### **Istotne zdarzenia w 2020 r.**

1. Z końcem kwietnia 2020r. odszedł na emeryturę Vice Prezes Zarządu, Zarząd pracuje obecnie w składzie 2 osobowym,
2. W roku 2020 wykonano 5-letni przegląd budynków,
3. Wymieniono po 5-letnim okresie wszystkie ciepłomierze 280 szt.,
4. Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie wysokości nowych opłat za użytkowanie wieczyste trzech nieruchomości,

5. Wygrano sprawę w sądzie o naruszenie posiadania majątku spółdzielni przez właściciela sąsiedniej posesji,
6. ograniczono płatności gotówkowe w kasie spółdzielni w związku z zagrożeniem epidemicznym,
7. udzielono bonifikaty wszystkim najemcom, którzy musieli wstrzymać działalność bądź znacznie ograniczyć,
8. Przeprowadzono głosowanie nad niezbędnymi uchwałami Walnego Zgromadzenia do urny w biurze spółdzielni,
9. Przeprowadzono remont nawierzchni dwóch ulic osiedlowych,
10. Zakończono w marcu lustrację spółdzielni za lata 2016-2018.

### **Majątek Spółdzielni**

- a/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- 20 domy jednorodzinne
- b/ odrębna własność domów jednorodzinnych 226
- c/ 8 budynków biurowo-usługowych, w tym :
  - 13 lokali członkowskich
  - 16 lokali na wynajem
  - 5 lokali na potrzeby spółdzielni /biuro i węzły cieplne/
- d/ plac zabaw
- e/24 ulice
- f/120 latarni
- g/ parking 60 miejsc
- h/4 węzły cieplne
- i/ instalacja osiedlowa cw i co
- j/ 16 altan śmietnikowych
- k/ własność gruntu
- l/ dwie instalacje fotowoltaiczne po 10 kW.

### **Zatrudnienie**

Spółdzielnia zatrudnia 10 osób :

7 osób na etatach umysłowych

3 osoby fizyczne

W przeliczeniu na pełne etaty to 8,0 etatu

Wszyscy zatrudnieni przechodzą badania okresowe oraz stosowne szkolenia.

### **Relacje z otoczeniem**

Spółdzielnia jest otwarta na współpracę z sąsiadami i władzami dzielnicy. Współpraca ze Szkołą Podstawową Nr 100 jako bezpośrednim sąsiadem Spółdzielni, zapewnia preferencyjne warunki na wynajem pomieszczenia na świetlicę dla dzieci oraz zajęcia pozalekcyjne. Współpraca z ZOZ Ursynów p celu uruchomienia przychodni na osiedlu.

### **Efekty działalności**

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 r. wynosi 420.721,99 zł. Pozwala to na pokrycie straty na eksploatacji w wysokości 391.479,10 zł. a pozostała część zysku, jeśli uzyska akceptację Walnego Zgromadzenia, pozwoli zasilić fundusz remontowy na kwotę na łączną kwotę 29.242,89 zł. Efektem dobrego gospodarowania środkami jest od paru lat stała kwota lokat bankowych na poziomie min. 2.000.000 zł. Pozwala to na stosowanie bardzo niskiej stawki eksploatacyjnej na lokalach mieszkalnych w wysokości 0,45 zł/m<sup>2</sup> oraz fundusz remontowy 0,55 zł/m<sup>2</sup>.

### **Czynniki ryzyka i zagrożeń**

Podstawowe ryzyko to niestabilność i niespójność przepisów prawa. Drugim zagrożeniem jest przewlekłość postępowań administracyjnych i sądowych. Kolejnym to brak wykonawców prac remontowych, potrzebnych do wykonywania napraw dachów / ponad 250 dachów i parę kilometrów rynien i rur spustowych / które z uwagi na komfort mieszkańców powinny być wykonywane jak najszybciej. Ponadto zawsze zachodzi ryzyko spadku popytu na lokale biurowe i usługowe, a tym samym ograniczenie wpływów i zysku. Zagrożeniem z powodu epidemii koronawirusem będzie wzrost cen usług oraz opóźnienia w opłatach eksploatacyjnych.

### **Procedury postępowania Spółdzielni w celu zmniejszenia zagrożenia ryzyka w działalności gospodarczej**

- 1/ Dalsze wdrożenia przepisów RODO
- 2/ Sprawdzanie potencjalnych kontrahentów w KRS lub CEIDG oraz weryfikację w bazie Regon zakresu działalności
- 3/ Kontrola nowych kontrahentów, czy nie występują w Krajowym Rejestrze Długów.
- 4/ W wypadku prac remontowych, kontrola, czy wykonawca posiada stosowne uprawnienia.
- 5/ Kontrola, czy podstawione listy referencyjne, są prawdziwe.

Warszawa 28.04.2021

Zarząd MSM Grabów