

SPRAWOZDANIE

z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów „ za rok 2022.

Nazwa Spółdzielni

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grabów”

Siedziba/adres

Warszawa 02-819 Warszawa ul. Puławska 300 A

KRS 0000244952
Regon 000904204
NIP 951-00-24-926
telefon 22 644 92 62
Email biuro@msmgrabow.pl

1. Charakterystyka działalności

Zarządzanie nieruchomościami będącymi mieniem Spółdzielni oraz jej członków zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Zarząd

Skład Zarządu	Prezes	Maciej Burasiewicz
	Vice Prezes Zarządu	Barbara Urbaniak
od 01.06.2023	Czł.Zarządu	Krzysztof Zmystowski

Cele długoterminowe

- stabilizacja opłat eksploatacyjnych wnoszonych do Spółdzielni przez członków i mieszkańców
- utrzymywanie budynków w dobrym stanie technicznym
- poprawa infrastruktury osiedla, remonty ulic, oświetlenia i instalacji wody, c.o., prądu oraz teletechniki
- doprowadzenie do finału przekształcenia własności gruntów kwalifikujących się do przeniesienia własności zgodnie z Ustawą.

Istotne zdarzenia w 2022 r.

Udzielano bonifikat najemcom, którzy musieli wstrzymać bądź ograniczyć czasowo działalność gospodarczą.

1. Wykonano remonty tarasów na budynku Puławska 314.
2. Odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w normalnym trybie po zakończeniu okresu pandemii.

3. Zawarto nową umowę na dostawę prądu z ENEA.
4. Uzyskano odszkodowania z Compensy po wicherze i zniszczeniach na siedmiu budynkach.
5. Wydzielono teren rekreacyjny dla mieszkańców z ławkami stołem do tenisa stołowego oraz sześcioma urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych.
6. Zainstalowano kompensację mocy biernej na budynkach Puławska 300A i 320.
7. Wykonano remont nawierzchni ul.Ornak

Majątek Spółdzielni

- a/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- 19 domy jednorodzinne
- b/ odrębna własność domów jednorodzinnych 227
- 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/23 ulice
- f/120 latarni
- g/ parking 60 miejsc
- h/4 węzły cieplne
- i/ instalacje techniczne -osiedlowa cw i co
- j/ 17 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.

Efekty działalności

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 r. wynosi 542.239,84 zł. Pozwala to na pokrycie straty na eksploatacji w wysokości 331.482,63 zł. a pozostała część zysku, jeśli uzyska akceptację Walnego Zgromadzenia, pozwoli zasilić fundusz remontowy na kwotę na łączną kwotę 210.757,21 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 0,65 zł/m² oraz fundusz remontowy 0,65 zł/m².

Czynniki ryzyka i zagrożeń

- podstawowe ryzyko to niestabilność i niespójność przepisów prawa,
- przewlekłość postępowań sądowych i administracyjnych,
- brak wykonawców na prace remontowe oraz bardzo wysokie ceny usług,
- wysoka inflacja utrudniająca planowanie kosztów,
- bardzo niskie zapotrzebowanie na wynajmowane lokale biurowe.
- zubożenie mieszkańców co skutkuje zaległościami w opłatach.

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 przedstawione listy referencyjne, są prawdziwe.

Warszawa 25.03.2023

Zarząd MSM Grabów