

SPRAWOZDANIE

z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ Grabów „

za rok 2023.

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

Czł.Zarządu

Krzysztof Zmysłowski

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 2023 r.

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

1. Wykonano remonty tarasu w budynku Puławska 300A
2. Odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w normalnym trybie po zakończeniu okresu pandemii.
3. Na połowie terenu osiedla została wymieniona przez MPWiK Warszawa magistrala zimnej wody wraz z nowymi przyłączami do budynków.
4. Zainstalowano dwie nowe zabawki na placu zabaw dla dzieci /huśtawka i pajak do wspinania/.
5. Przeprowadzono wymianę liczników ciepła, zimne ji ciepłej wody z radiową transmisją danych.

Majątek Spółdzielni

- a/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- 18 domy jednorodzinne
- b/ odrębna własność domów jednorodzinnych 228
- c/ 8 budynków biurowo-usługowych, w tym :
 - 13 lokali członkowskich
 - 16 lokali na wynajem
 - 5 lokali na potrzeby spółdzielni /biuro i węzły ciepłne/
- d/ plac zabaw
- e/23 ulice
- f/90 latarni
- g/ parking 60 miejsc
- h/5 węzły ciepłne
- i/ instalacje techniczne -osiedlowa cw i co
- j/ 17 altan śmietnikowych
- k/ własność gruntu

l/ dwie instalacje fotowoltaiczne po 10 kW.

Zatrudnienie

Spółdzielnia zatrudnia 11 osób :

8 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.

Spółdzielnia zapewnia preferencyjne warunki na wynajem pomieszczenie na świetlicę dla dzieci oraz zajęcia pozalekcyjne.

Efekty działalności

Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2023 r. wynosi 592.741,- zł. Pozwala to na pokrycie straty na eksploatacji w wysokości 303.540,27 zł. a pozostała część zysku, jeśli uzyska akceptację Walnego Zgromadzenia, pozwoli zasilić fundusz remontowy na kwotę na łączną kwotę 289.200,73 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 dla członków w wysokości 1,00 zł/m² oraz fundusz remontowy 0,80 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 22.03.2024

Zarząd MSM Grabów

Międzyzakładowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa "Grabów"
02-819 Warszawa, ul. Puławska 300A
tel. 022 644-92-62, fax 022 644-81-55

CZŁONEK ZARZĄDU
MSM „Grabów”


Krzysztof Zmysłowski

CZŁONEK ZARZĄDU
MSM „Grabów”


Barbara Urbaniak

PREZES ZARZĄDU
MSM „Grabów”


inż. Maciej Burasiewicz