SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2024 ROK

WARSZAWA, MARZEC 2025 R.

WSTĘP

1. Zarys

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny" powstała na skutek wydzielenia się z zasobów SBM „Natolin" wyrokiem Sądu Wojewódzkiego Wydział III Cywilny z dnia 08.03.1993r.

W dniu 23.10.1993r. na pierwszym Zebraniu Przedstawicieli wybrano Radę Nadzorczą Spółdzielni i przyjęto Statut. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny" została zarejestrowana w dniu 09.02.1994r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy pod numerem ARS 3177. Obecnie zgodnie z nowymi przepisami SM „Wyżyny" zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 74918.

Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej Statut, będący załącznikiem do Uchwały Nr 1 Zebrania Przedstawicieli SM „Wyżyny" wpisany do Rejestru w Dziale ARS 3177 Sądu Gospodarczego Wydział XVI dla m. st. Warszawy w dniu 20.08.1996r. Ostatnie zmiany uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie odbyte w 15 częściach od 04.06.2018r. do 29.06.2018r. uchwałą Nr 9, natomiast postanowienia Sądu o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu nastąpiło 02.08.2018r.

2. Obszar działania i zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2024r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 552 702,00 m^2 w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu 226 487,60 m^2,
- prawo własności gruntu 195 634,76 m^2,
- dzierżawy terenu 4 239,00 m^2,
- grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców 126 340,64 m^2.

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

- 121 budynków mieszkalnych
- 5 budynków niemieszkalnych (użytkowych)
- 2 garaże wolnostojące halowe.

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2024r. – 242 649 980,29 zł.
Ilość członków na dzień 31.12.2024r. – 8 921.

3. Kontakt

Spółdzielnia: www.wyzyny.pl; sekretariat@wyzyny.pl
Natoliński Ośrodek Kultury: www.nok.art.pl; nok@nok.art.pl

ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU I SŁUŻB SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Krzysztof Gosławski – Prezes Zarządu
Mariusz Wildner – Zastępca Prezesa Zarządu
Andrzej Grad – Zastępca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu Krzysztof Gosławski – organizował i koordynował pracę służb Spółdzielni jednocześnie sprawując bezpośredni nadzór nad działami:

- organizacyjno-prawnym – zajmującym się obsługą prawną Spółdzielni, pracą sekretariatu, organizacją obsługi działalności samorządowej oraz BHP,
- finansowo-księgowym – czuwającym nad stanem finansów Spółdzielni i realizującym obsługę finansową na rzecz podmiotów zewnętrznych,
- rozliczeń z członkami – obsługującym mieszkańców w zakresie płatności czynszowych oraz najemców lokali użytkowych, miejsc postojowych, reklam, dzierżawy itp., w zakresie wnoszenia opłat z tytułu najmu,
- ekonomicznym i rachubą płac – analizującym na bieżąco sytuację finansową, sporządzającym plany ekonomiczno-finansowe oraz prognozującym działalność Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu Mariusz Wildner – organizował i nadzorował pracę działów:

- technicznym – zajmującym się nadzorem nad stanem technicznym nieruchomości, konserwacją i przeprowadzaniem remontów, a także kontaktami z mieszkańcami w zakresach technicznych.
- obsługi osiedla – zajmującego się konserwacją zasobów, bieżącym usuwaniem usterek oraz nadzorem nad pracą dozorców i firm sprzątających, a także codziennymi kontaktami z mieszkańcami w zakresie sprawności wind, instalacji RTV, czystości, zieleni osiedlowej itp.

Zastępca Prezesa Zarządu Andrzej Grad – zajmował się nadzorem i koordynacją pracy działów oraz procedurą przygotowania uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali zgodnie z u.s.m.:
- członkowsko-mieszkaniowym – zajmującym się obsługą mieszkańców w zakresie kupna i sprzedaży lokali, spraw spadkowych, przekształceniem praw do lokali,
- windykacji – zajmującym się analizowaniem i windykacją zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,
- lokali użytkowych i archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawy terenów, reklamami itp.
  Ponadto odpowiadał za komunikację z członkami spółdzielni, organizację zebrań statutowych i spotkań z mieszkańcami spółdzielni, nadzorował realizację uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, organizował posiedzenia Komisji Rady Nadzorczej. Współpracował z Policją i Strażą Miejską. Odpowiadał za wprowadzenie przepisów RODO w Spółdzielni,
- koordynował pracę Natolińskiego Ośrodka Kultury – realizującego działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

W 2024 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 73,50 etatu w tym:
- pracownicy umysłowi – 55,25 etatu,
- pracownicy fizyczni – 18,25 etatu.

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny" w roku 2024 prowadziła ogółem 154 sprawy sądowe, z czego 53 sprawy wszczęto w 2024 roku.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny" ogółem:
- 135 spraw o zapłatę,
- 3 sprawy o eksmisję,
- 2 sprawy o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie,
- 3 sprawy o stwierdzenie nabycia spadku,
- 1 sprawa w postępowaniu upadłościowym,
- 1 sprawa o restrukturyzacje,
- 1 sprawa o podpalenie instalacji elektrycznej,
- 1 sprawa o spis inwentarza,
- 1 sprawa o wydanie klauzuli aktowi notarialnemu,
- 1 sprawa o zajęcie w Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny" ogółem 5 w tym:
- 3 sprawy o zapłatę,
- 1 sprawa o zobowiązanie,
- 1 sprawa o kradzież.

C. W roku sprawozdawczym 2024 orzeczeniami prawomocnymi zakończono 65 spraw, w tym:
- w 47 sprawach o zapłatę, wydano orzeczenia zasądzające zgodnie z powództwem, wydano klauzulę wykonalności,
- w 10 sprawach postępowanie umorzone wobec cofnięcia powództwa z powodu spłaty

zadłużenia przez Pozwanego,
- w 1 sprawie o podwyższenie opłaty – uwzględniono wniosek Spółdzielni o zmniejszenie opłaty,
- w 2 sprawach o nabycie spadku cofnięto powództwa z powodu nabycia spadku przez ustawowych spadkobierców,
- w 2 sprawach o eksmisję wydano klauzulę wykonalności,
- w 1 sprawie o zapłatę nastąpiła ugoda pomiędzy stronami,
- w 1 sprawie o upadłość nastąpiło przekazanie sprawy Syndykowi,
- w 1 sprawie o kradzież oddalono powództwo względem Spółdzielni.

Zespół Radców Prawnych na bieżąco prowadził obsługę pracy Spółdzielni (Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia), wydawał opinie prawne dotyczące umów, uchwał, pism lokatorów itp.

W 2024 roku odbyły się 52 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd, organizował spotkania z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości w sprawie planowanych robót remontowych w roku 2025. W spotkaniach brali udział członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.

Ponadto zgodnie ze statutem w dniach od 13.05.2024r. do 05.06.2024r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 15 częściach.

Z uchwałami i protokołami Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni, dostępnej dla członków.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

REALIZACJA ZADAŃ EKSPLOATACYJNYCH.

W 2024 roku Dział Obsługi Osiedla w ramach powierzonych obowiązków oraz posiadanych kompetencji wykonał liczne prace z zakresu szeroko pojętej, bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Pozwoliło to utrzymać osiedle w dobrym stanie technicznym oraz estetycznym. Koordynowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów, którym zlecono niezbędne prace do wykonania. Równolegle prowadzona była bieżąca obsługa mieszkańców wynikająca z szeroko pojętych spraw związanych z zamieszkiwaniem i funkcjonowaniem na osiedlu.
W dalszej części sprawozdania znajduje się zestawienie wykonanych prac wynikających z podstawowych obowiązków działu:

W 2024 ROKU W RAMACH POWIERZONYCH OBOWIĄZKÓW WYKONANO:

1. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (ok. 370 pism przychodzących) - podejmowanie działań w celu wyeliminowania problemów zawartych w korespondencji.
2. Dokonywanie okresowych przeglądów zasobów i wnioskowanie o niezbędne naprawy i remonty.
3. Dwukrotny w ciągu miesiąca odczyt 634 szt. głównych (budynkowych) urządzeń pomiarowych w poniższym rozbiciu na:
- liczniki energii elektrycznej – 269 szt.,
- liczniki wody – 122 szt.,
- liczniki gazu – 243 szt.
4. Comiesięczna, merytoryczna weryfikacja i analiza faktur za dostarczane usługi i media (energia elektryczna, woda i kanalizacja, gaz) na podstawie dokonywanych odczytów.
5. Kolportaż korespondencji (pisma, czynsze, faktury, ogłoszenia, itp.) do skrzynek listowych mieszkańców wraz z dostarczeniem zwrotów potwierdzających odbiór korespondencji do działów: technicznego, rozliczeń, windykacji, lokali użytkowych,

członkowsko – mieszkaniowego.

6. Rozwieszanie ogłoszeń informacyjnych na klatkach schodowych, dot. prowadzonych prac remontowych, konserwacyjnych, spraw organizacyjnych, zwołania zebrań z mieszkańcami itp.
7. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni (320 zleceń i 9 umów) w zakresie konserwacji zieleni, usuwania różnych usterek: instalacji domofonowych, dźwigów, drzwi aluminiowych, placów zabaw, drobnych prac remontowych, itp.
8. Uczestniczenie w okresowych przeglądach, kontrolach przewidzianych w Prawie Budowlanym.
9. Kontrola ogródków przydomowych użytkowanych przez mieszkańców, interweniowanie w przypadkach naruszeń regulaminu użytkowania ogródków.
10. Przygotowywanie umów o użytkowanie ogródków przydomowych.
11. Najem schowków, dodatkowych pomieszczeń.
12. Nadzór i kontrola bezpieczeństwa p.poż. budynków. Interweniowanie w sprawie przedmiotów stanowiących zagrożenie pożarowe, blokujących drogę ewakuacji, zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku.
13. Przeglądy systemów i sprzętu ppoż., konserwacja, naprawa, uzupełnianie ubytków.
14. Przeglądy, konserwacja i naprawy systemów CCTV.
15. Przeglądy, konserwacja i naprawy szlabanów ograniczających wjazd na teren osiedla przy ul. Kazury wraz z bieżącą obsługą usuwania skutków wandalizmu, zgłoszeń do ubezpieczeń, udostępnianiem nagrań CCTV na wniosek Policji,
16. Bieżący nadzór (podejmowanie stosownych interwencji) nad dozorcami i firmami sprzątającymi w zakresie sprzątania:
    - klatek schodowych,
    - pomieszczeń wspólnych,
    - maszynowego mycia posadzek garażowych,
    - alpinistycznego mycia okien, daszków,
    - dróg, chodników i terenów zielonych przyległych do budynków,
    - odśnieżania w okresie zimowym,
    - prowadzenie dezynfekcji i deratyzacji powierzchni wspólnych:
      - karmniki deratyzacyjne (montaż, monitorowanie): 19 szt.
      - deratyzacja: 24 zabiegi, w tym utylizacja padłych gryzoni,
      - dezynsekcja: 26 zabiegów,
      - usunięcie gniazd os / szerszeni: 23 zabiegi,
      - dezynfekcja: 1 zabieg,
      - zamgławianie ULV – 1 zabieg,
17. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
18. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości.
19. Współpraca wynikająca z sąsiedztwa terenów miejskich z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Zarządem Dróg Miejskich.
20. Weryfikacja i uzupełnianie danych w wnioskach o dodatek mieszkaniowy mieszkańców,
21. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
22. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.
23. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.
24. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla

prowadzonym przez firmę Pre Zero / MPO na zlecenie Urzędu M. St. Warszawy. Podejmowanie niezwłocznych interwencji w przypadku braku wywozu, niepełnego odbioru pojemników. Prowadzenie monitoringu obłożenia pojemników i wnioskowanie o zmiany ilości pojemników oraz interwencje o częstsze wywozy odpadów z terenu osiedla.

25. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto" – 28 kontenerów KP7: (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektrosprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii" informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
26. Ustalanie warunków wejścia w teren, niezbędne uzgodnienia oraz nadzór nad prowadzonymi pracami w zakresie doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego z: VEOLIA, MPWiK, E.On, itp.
27. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) <u>konserwacja zieleni, tereny</u>:

koszenie trawy wraz z grabieniem i usunięciem urobku – 3 krotne,
wykonanie 3 573 szt. zabiegów pielęgnacyjnych krzewów oraz 9 115 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 500 szt.
wykonanie 26 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 24 szt., usuwanie wiatrołomów (22 szt.) (sporządzenie wniosków do WOŚ, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOŚ
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych – 5 szt.
punktowa renowacja trawników 106 m2
Konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielenie dosadzenia), 1 364 m2, oraz konserwacja nasadzeń w donicach betonowych - uzupełnienie ziemi, bylin, kory / żwiru, nawożenie. Wykonano łącznie: 366 szt. nasadzeń liściastych i iglastych.
Nasadzenia uzupełniające – żywopłotów i krzewów – 79 szt.,
Konserwacja i nadzór zieleni w nieruchomościach Na Uboczu 28, Braci Wagów 20, Meander 22, Pasaż przy ul. Belgradzkiej, wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych oraz nowych nasadzeń,
ekspertyzy ornitologiczne – 1 szt., opinie dendrologiczne – 5 szt. drzew,
inne prace drobne prace ogrodniczo – porządkowe,
Geodezyjne wytyczenie granicy na wysokości Belgradzka 42 – 44 od st. Al. KEN

b) <u>nadzór nad sprawnością oświetlenia zewnętrznego (729 punktów świetlnych)</u>:

Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii, lokalizacja i naprawa przepalonych i uszkodzonych kabli zasilających i zabezpieczeń.

Kazury 18 – dodatkowa latarnia – doświetlenie terenu za budynkiem,
Kazury 20 – przesunięcie 2 szt. latarni z uwagi na poszerzenie ciągu pieszo – jezdnego,
Małej Łąki 7 - dodatkowa latarnia – doświetlenie terenu przed budynkiem,
Belgradzka 46 – przestawienie latarni z uwagi na rozbudowę altany śmietnikowej,

c) <u>naprawy / renowacja małej architektury - zagospodarowanie terenu</u>:

Malowanie pojedynczych donic betonowych – 19 szt.
Wymiana desek w ławkach, renowacja ławek wraz z malowaniem konstrukcji – wg potrzeb (94 szt.), wykonanie nowych nóg do ławek – 4 szt.,
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych: 49 szt.

Zakup koszy ulicznych 12 szt., montaż kopułek na koszach ulicznych 2 szt.
Prace konserwacyjne koszy na śmieci – 11 szt., demontaż skorodowanych i zniszczonych koszy na śmieci – 6 szt.,
Zakup 18 szt. donic betonowych
Wykonanie ogrodzenia gruszy przy ul. Meander 20 zgodnie z zaleceniami WOŚ

d) eksploatacja dróg, chodników oraz nadzór nad organizacją ruchu:

Aktualizacja oznakowania pionowego i poziomego, wymiana nieczytelnego oznakowania, naprawa / prostowanie znaków – 8 szt.,
Bieżące naprawy oraz montaż elementów organizacji ruchu (35 szt. słupków elastycznych, blokady parkingowe 3 szt.)
Małcużyńskiego 9/7/5 - montaż 4 szt. progów podrzutowych
Sól drogowa do zimowego utrzymania dróg, chodników – 6 t.
Naprawy szlabanu drogowego przy ul. Braci Wagów 11
Na Uboczu 28 – montaż szlabanu drogowego zamykanego na kłódkę, aktualizacja organizacji ruchu, montaż dodatkowego oznakowania,
Bieżący monitoring przestrzegania przepisów przez kierowców.
Drobne naprawy nawierzchni
Kłódki i klucze do zapór drogowych,
Stała współpraca ze Strażą Miejską i Policją.

Bieżący nadzór oraz konserwacja blokady tranzytu przez enklawę „Wyżyny Zachód" (4 szt.) szlabanów wraz z zdalnym nadzorem systemu kontroli wjazdu na osiedle, usunięcie 5 awarii.

e) place zabaw:

W celu zapewnienia bezpieczeństwa na 26 placach zabaw prowadzony był bieżący monitoring stanu technicznego urządzeń zabawowych, nawierzchni oraz infrastruktury towarzyszącej, wykonano szereg niezbędnych prac polegających na:

- wykonaniu przeglądów technicznych urządzeń na 26 placach zabaw (227) elementów placów zabaw podlegających kontroli,
- wymianie piasku w piaskownicach (54 tony),
- Meander 22 – remoncie całkowitym fortu dużego oraz szlifowaniu i malowaniu: ławek z oparciem (3 szt.), zestawu sklepik, bujaka sprężynowego (2 szt.), tablicy informacyjnej,
- Na Uboczu 28 B/C – remoncie całkowitym zjeżdżalni oraz szlifowaniu i malowaniu: huśtawki łańcuchowej i ławki z oparciem,
- Na Uboczu 12 – remoncie całkowitym fortu dużego oraz szlifowaniu i malowaniu: ławek z oparciem (4 szt.), huśtawki łańcuchowej, piaskownicy, tablicy do rysowania, fortu małego, wymianie uszkodzonych elementów furtki,
- Małej Łąki 9/11 – szlifowaniu i malowaniu: karuzeli, zjeżdżalni, piaskownicy, ważki sprężynowej, fortu małego, domku, huśtawki bocianie gniazdo, bujaka sprężynowego, ławki,
- Meander 14 – szlifowaniu i malowaniu zabawek: piaskownicy, ławek z oparciem (2 szt.), zjeżdżalni, domku,
- Braci Wagów 20 – szlifowaniu i malowaniu zabawek: zestawu fort, zestawu wielofunkcyjnego,
- Meander 6/8 – szlifowaniu i malowaniu zabawek: zestawu fort, piaskownicy, tablicy do rysowania, ławki z oparciem,
- Meander 19/23 – szlifowaniu i malowaniu zabawek: fortu, piaskownicy, ławek z oparciem (2 szt.), zjeżdżalni, karuzeli, tablicy informacyjnej,
- Meander 7/9 – szlifowaniu i malowaniu zabawek: fortu, piaskownicy, ławek z oparciem (2 szt.), zjeżdżalni, karuzeli, tablicy informacyjnej,

- Żabińskiego 18 – remoncie całkowitym fortu oraz szlifowaniu i malowaniu: piaskownicy i ławek (2szt.), kosza na śmieci, tablicy informacyjnej,
- Kazury 12 – wykonaniu i montażu nowego siedziska zabawki,
- Na Uboczu 12, Małej Łąki 10 i 17 – zakupie i montażu brakujących paneli ogrodzeniowych wraz z mocowaniami,
- Na Uboczu 12 – remoncie nawierzchni placu, wykonanie podmurówki systemowej z osłonami w ogrodzeniu,
- Meander 22 – remoncie palisady wokół placu zabaw wraz z montażem powierzonej piaskownicy i zasypaniu piaskiem,
- Meander 7/9 i Meander 14 – malowaniu murków na placach zabaw,
- wymianie urządzeń zabawowych:
  - Pileckiego 110/112/114 – domku z werandą,
  - Małej Łąki 76 – ławek z oparciem – 2 szt.,
  - Kazury 2/2B/2C/2D - urządzenia serfer, urządzenia biegacz, żagla nad piaskownicą.

f) kontynuacja prac związanych z dostosowaniem altan śmietnikowych i ich najbliższego otoczenia do nowych zasad segregacji odpadów, wymiana starych, niefunkcjonalnych altan oraz prowadzenie stałego nadzoru i konserwacji:

Belgradka 46 - Wykucie 3 otworów wrzutowych, wykonanie stalowych obramowań, montaż wrót z otworami wrzutowymi oraz prace konserwacyjne więźby dachowej
Pileckiego 110 - Wykonanie zagrody na kontenery przy altanie śmietnikowej, wykonanie i montaż drzwi wraz z fragmentem ścianki do zagrody na kontenery,
Meander 16 - Naprawa altany śmietnikowej po dewastacji (samochód wjechał w altanę) oraz remont cząstkowy po pożarze
Meander 3 - Wykonanie remontu istniejącej przestrzeni do składowania odpadów gabarytowych

Wykonanie 3 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielogabarytowe:

Belgradzka 46 – wykonanie nawierzchni z kostki brukowej oraz nowej altany śmietnikowej o pojemności 20 pojemników 1100 l
Na Uboczu 3 - wykonanie nawierzchni z kostki brukowej oraz nowej altany śmietnikowej
Małej Łąki 10 – wykonanie nowej altany śmietnikowej na odpady segregowane

g) konserwacja, nadzór i bieżące naprawy dźwigów w budynkach

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 144 szt.
prowadzenie bieżących prac naprawczych i remontowych – wymieniono łącznie 589 szt. materiałów i akcesoriów eksploatacyjnych / podzespołów, itp.
komisje Urzędu Dozoru Technicznego
Wykonanie resursów oraz przeglądów specjalnych

h) nadzór i bieżące naprawy instalacji, systemów, sprzętu p.poż:

(systemy wykrywania i sygnalizacji pożaru, systemy oddymiania, system instalacji tryskaczowej, gaśnice, hydranty, węże, prądownice, itp.),

przeglądy i konserwacja 136 sztuk gaśnic
przeglądy i konserwacja 134 sztuk hydrantów
przeglądy i konserwacja 79 sztuk węży
przeglądy i konserwacja 8 sztuk bram przeciwpożarowych
przeglądy i konserwacja 5 systemów oddymiania
przeglądy i konserwacja 377 sztuk drzwi p.poż.

przeglądy i konserwacja zestawu hydroforowego
przeglądy i konserwacja instalacji tryskaczowej
przeglądy i konserwacja 2 systemów wykrywana i sygnalizacji pożaru

Uzupełnienie brakującego sprzętu (gaśnice, węże, prądownice).

i) nadzór i bieżące naprawy instalacji TV dozorowej,

Prowadzenie bieżącego nadzoru nad sprawnością funkcjonowania systemu CCTV (147 kamer) w budynkach Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28.
Dokonywanie niezbędnych napraw oraz wymian uszkodzonych / wyeksploatowanych podzespołów (akumulatory, centrale, zasilacze, kamery), w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania systemów. Zgrywanie nagrań na potrzeby Policji, firm ubezpieczeniowych.

j) bieżące naprawy instalacji domofonowych,

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 5 234 szt. lokali, obsługa zgłoszeń mieszkańców i koordynowanie prac naprawczych. Wymiana 15 instalacji domofonowych w budynkach.

k) konserwacja i bieżące naprawy aluminiowej zabudowy wejściowej:

Prowadzenie bieżącego nadzoru i konserwacji 504 par drzwi aluminiowych oraz usuwanie awarii, skutków dewastacji (199 szt.) w zakresie: samozamykaczy, zawiasów, stopek, klamek, pochwytów, wymiany rozbitych szyb, zamków, itp.

l) konserwacja bram garażowych i szlabanów:

Na Uboczu 28 - wymiana silnika napędu bramy oraz koła zębatego napędzającego łańcuch, naprawa uszkodzonego ramienia szlabanu od str. Braci Wagów
Braci Wagów 20 - poziom -1 naprawa uszkodzonej prowadnicy
Pileckiego 112 - wymiana sprzęgła wału w bramie wyjazdowe (duży garaż), wymiana linek oraz programowanie napędu w bramie wjazdowej (duży garaż)
Braci Wagów 11 - poziom -1 i -2 naprawa czujników ciśnieniowych w bramach wyjazdowych
Meander 22 - wymiana listwy dolnej i uszczelki oraz wyłącznika krawędziowego
Zakupy części do bram garażowych: napęd WA 400, płyta sterująca, zawiasy boczne, zamówienia pilotów do bram garażowych

m) inne prace konserwacyjne:

Drobne prace ślusarskie, wymiana / naprawa zamków, wkładek (24 szt.), kłódek (4 szt.), dorabianie kluczy, w tym kluczy systemowych dla mieszkańców.

Konserwacja mini traktorków do zimowego utrzymania dróg i chodników – wymiana podzespołów i akcesoriów eksploatacyjnych, wymiana oleju, paliwo,

Na realizację prac konserwacyjnych i obsługę dot. czystości zasobów Spółdzielni zaplanowano i wykorzystano środki w wielkościach przedstawionych w poniższej tabeli:

Lp.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	PLAN 2024	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki – drewno i ślusarki pozostałej	268 640,00 zł	292 596,13 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	850 760,00 zł	791 579,12 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00 zł	10 890,10 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	192 180,00 zł	175 834,74 zł
5.	Konserwacja dachów	139 880,00 zł	188 220,39 zł

6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 711 340,00 zł	1 853 512,65 zł
7.	Przegląd instalacji elektrycznej	127 420,00 zł	119 161,21 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	384 500,00 zł	385 961,41 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	79 650,00 zł	63 540,63 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	120 840,00 zł	116 219,80 zł
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	750 000,00 zł	845 897,15 zł
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00 zł	47 077,84 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	60 000,00 zł	56 801,40 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	5 259,92 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	73 070,00 zł	58 710,00 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	3 647 700,00 zł	3 594 005,98 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	983 460,00 zł	952 656,72 zł
18.	Przeglądy i regulacja wentylacji mechanicznej	76 900,00 zł	56 848,61 zł
19.	Przegląd techniczny budynków wynikających z prawa budowlanego	36 740,00 zł	61 500,00 zł
20.	Szlabany – Kazury i Pileckiego	75 220,00 zł	77 211,30 zł

Wszystkie prace w zakresie Działu Obsługi Osiedla zostały wykonane z należytą starannością i w odpowiednim terminie co pozwoliło utrzymać osiedle w należytym stanie techniczno – sanitarnym oraz estetycznym.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

Dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmował się sprawami związanymi z członkostwem osób które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze umowy kupna, dziedziczenia, umowy darowizny, umowy o podział majątku oraz aktualizacją prowadzonej ewidencji osób posiadających tytuł prawny oraz ich następców prawnych.

Rok 2024 był kolejnym rokiem, w którym trwał proces przekształceń spółdzielczych statusów lokali, lokali użytkowych i miejsc postojowych w odrębną własność. Wnioski składane
o przekształcenie w odrębną własność realizowane były na bieżąco.

Dział członkowsko-mieszkaniowy kompletował materiały do złożonych wniosków, wzywał do uzupełnienia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu przed Notariuszem. W Kancelarii Notarialnej rezerwował terminy i umawiał członków do zawarcia umowy przeniesienia własności.

W 2024 r. wpłynęły do Spółdzielni 72 wnioski o przekształcenie statusu lokalu w odrębną własność, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę 145 wniosków do realizacji. Zrealizowano 106 wniosków. Pozostało 39 nie zrealizowanych wniosków, wymagających uzupełnienia strony formalnej (tj. sprawy rozwodowe, spadkowe, zadłużenia czynszowe bądź realizacja wniosku prolongowana na prośbę członka Spółdzielni).

Na 31.12.2024 r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 3217 lokali mieszkalnych wyodrębnionych (na 6591 lokali),
- 118 lokali użytkowych wyodrębnionych (na 169 lokali użytkowych),
- 30 garaży wyodrębnionych (na 46 garaży),

- 530 miejsc postojowych wyodrębnionych (na 838 miejsca post.).

Dział członkowsko-mieszkaniowy zajmował się prowadzeniem niezbędnych rejestrów tj.:
- rejestru członków,
- rejestru ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- rejestru ksiąg wieczystych dla odrębnych własności lokali.

Wg stanu na 31.12.2024 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 8921 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkania, lokalu użytkowego i miejsca postojowego.

ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

W 2024 roku jak i w latach poprzednich podstawowym zadaniem działu lokali użytkowych było utrzymanie na trudnym rynku nieruchomości wysokiego wskaźnika wynajmu lokali. Jest to bardzo ważne, bowiem stanowi główny sposobów pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi nieruchomościami w zakresie najmu lokali użytkowych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych, schowków, miejsc postojowych, dzierżawy terenu i reklam:

Lokale użytkowe w najmie	Powierzchnia 11.062,08 m^2	Ogółem 151 w tym nie wynajętych 2
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 952,29 m^2	Ogółem 36 umów
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	Powierzchnia 1.051,81 m^2	Ogółem 65 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 8.759,17 m^2 w tym 29 miejsca na motocykle	Ogółem 505 w tym nie wynajętych 16
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 265,20 m^2	Ogółem 8 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 222,00 m^2 Powierzchnia 695,00 m^2	

Poprzez prawidłową politykę gospodarowania lokalami użytkowymi prowadzoną przez Spółdzielnię oraz bieżącą analizę wysokości czynszu, wskaźnik wynajmu na koniec roku sprawozdawczego wyniósł:
- w lokalach użytkowych 98,67 %
- w miejscach postojowych 96,83 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu dot. Spółdzielni i nieruchomości:

Lokale użytkowe	3.680.013,12 zł
Miejsca postojowe	780.274,32 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	119.524,86 zł
Reklama	246.746,00 zł
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	74.148,52 zł
Pomieszczenia techniczne	170.257,81 zł
Razem	5.070.964,63 zł

W 2024 r. podpisano dodatkowo 16 umów na czas określony na kwotę 22.140,65 zł.

W celu podwyższenia wskaźnika wynajmu lokali użytkowych kontynuowano współpracę z biurem nieruchomości, w zakresie bezpłatnego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
Dział lokali użytkowych współpracuje również z komornikiem sądowym w zakresie przeprowadzania, po uzyskaniu prawomocnego wyroku, eksmisji byłych najemców z lokali użytkowych. W 2024 roku nie przeprowadzono żadnej eksmisji.
W zakresie obowiązków działu jest także prowadzenie negocjacji z najemcami i przygotowanie, w celu podpisania przez Zarząd, projektu ugody w sprawie spłaty istniejącego zadłużenia. W ubiegłym roku takie ugody zastały zawarte z siedmioma najemcami.

W 2024 r. tak jak w latach ubiegłych, dział lokali użytkowych zajmował się wydawaniem i wymianą kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury dla mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych ulic: Małej Łąki, Małcużyńskiego, Żabińskiego, Meander, Na Uboczu, Braci Wagów i Belgradzka.

Ponadto dział prowadzi archiwum zakładowe Spółdzielni, którego praca polega między innymi na przyjmowaniu na podstawie spisu zdawczo-odbiorczego dokumentów, oznaczaniu ich swoją sygnaturą, prowadzeniu ewidencji i utrzymywaniu w należytym porządku przyjętych akt, zabezpieczeniu dokumentów przed dostępem osób nieupoważnionych oraz udostępnianiu osobom upoważnionym, wnioskowaniu o powołanie i udziale w komisji mającej na celu wydzielenie dokumentacji przeznaczonej do zniszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Do obowiązków działu należy również prowadzenie ksiąg inwentarzowych wyposażenia, zgodnie z ewidencją pozabilansową przedmiotów małocennych w podziale na działy oraz księgi inwentarzowej środków trwałych oraz nadawanie numerów inwentarzowych ujętych w księgach pozabilansowych przedmiotów i opisywanie inwentarzowe przedmiotów w miejscach użytkowania. Prowadzone jest kwartalne uzgadnianie ksiąg przedmiotów małocennych i środków trwałych z ewidencją w dziale księgowości i nanoszenie stosownych zmian w księgach inwentarzowych na podstawie protokołów likwidacyjnych.

ZAGADNIENIA EKONOMICZNE.

Do zakresu działań Spółdzielni dotyczących zagadnień ekonomicznych należy całokształt prac związanych z planowaniem i sprawozdawczością działalności Spółdzielni, naliczaniem i analizowaniem kosztów dostarczanego ciepła i gazu przekazywanego na cele grzewcze oraz sprawy związane z naliczaniem wynagrodzeń pracowników wraz z rozliczeniami z Urzędem Skarbowym, ZUS i PPK.

Uchwałą nr 15 Rady Nadzorczej z dnia 18 września 2023 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości, odpisów na fundusz remontowy nieruchomości oraz mienia Spółdzielni na 2024 rok.
Stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:

- eksploatacja podstawowa,
- odpisy na fundusz remontowy, (nieruchomości i mienia),
- odpis na fundusz celowy urządzeń dźwigowych,
- ochrona nieruchomości,
- konserwacja domofonów i videofonów,
- eksploatacja urządzeń dźwigowych,
- odczyt wodomierzy i ciepłomierzy

obowiązywały przez cały rok.
W ślad za ogłoszeniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.st. Warszawy została wyliczona i wprowadzona od 1 lutego 2024 roku stawka najmu dla lokali mieszkalnych (zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 48 z 27 października 2014 roku).
Przyjęte w 2021 roku Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 17 grudnia 2020 roku i Uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2021r. stawki funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych w nieruchomościach Pileckiego 110, 112, 114, Braci Wagów 11 oraz Meander 13

i Na Uboczu16 obowiązywały przez cały 2024 rok.

W grudniu 2023 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2024 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 22 z dnia 14 grudnia 2023 roku.

W ramach planu przygotowano kalkulacje stawek opłat niezależnych od spółdzielni dla każdej nieruchomości:

- gazu bytowego,
- energii elektrycznej,
- podatku od nieruchomości (nieruchomości i mienia),
- dzierżawy terenu dla budynków przy ul. Kazury 1, 5
- wieczystego użytkowania gruntu mienia Spółdzielni
- opłaty przekształceniowej w nieruchomościach - tylko dla lokali użytkowych, które zostały skalkulowane na podstawie planowanych kosztów na 2024 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.

W związku z niepodpisywaniem przez PGNiG długoterminowych umów na dostawę gazu grzewczego zapewniających stałą cenę dla budynków przy ul. Pileckiego zaczęła obowiązywać cena gazu wg taryfy. W związku z tym opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego ulegały zmianie od 01 sierpnia 2024roku co spowodowało wzrost opłat za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie.

W pozostałych budynkach opłaty za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie uległy zmianie w ciągu roku ze względu na rozliczenie kosztów, zużycia wody i zużycia ciepła oraz zmiany ceny GJ dostawcy ciepła (Veolia) taryfa obowiązująca od 1.01.2024r. i od 01.07.2024r.

Po rozliczeniu kosztów wody i kanalizacji, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania za rok ubiegły w nieruchomościach wprowadzono nowe zaliczki na poczet dostawy zimnej i cieplej wody, wyliczone na podstawie zużycia z indywidualnych wodomierzy z okresu rozliczeniowego (średnie zużycie wody i cena podgrzania wody) oraz nowe zaliczki na centralne ogrzewanie w nieruchomościach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze (średnie zużycie ciepła GJ i cena GJ).

W związku ze zmianą od 01.07.2024r taryfy PGNiG dla gazu bytowego z dniem 01.10.2024 r zostały wprowadzone nowe stawki opłat za gaz bytowy.

W związku z rozpoczęciem w 2024 roku wymiany wodomierzy w zasobach spółdzielni na okres 3 lat (2024-2026) zgodnie z Uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2010 zostały wprowadzone na fundusz celowy stawki na wymianę wodomierzy:
Lokale mieszkalne 7,68 zł/wodomierz/m-c
Lokale użytkowe 8,75 zł/wodomierz/m-c

W 2024 roku uległa zmianie opłata za wodę i kanalizację. 12 lipca 2024 roku została wprowadzona przez MPWiK nowa taryfa za wodę i kanalizacje w wysokości 13,72 zł/m^3 (wzrost o 19,72%), która będzie obowiązywać do 12 lipca 2025 roku.

Od 1 października 2024 roku Rada Miasta st. Warszawy zmieniła stawki naliczania opłat za wywóz nieczystości. Spółdzielnia wnosiła opłaty zgodnie z Uchwała nr V/101/2024 z dn.14 czerwca 2024 r. Lokale mieszkalne 60 zł/m-c od gospodarstwa domowego a lokale użytkowe za pojemnik o określonej pojemności zgodnie ze zgłoszeniem.

Wszystkie opłaty skalkulowano zgodnie z *Regulaminem określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni*, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny" Uchwałą nr 19 z dnia 30 września 2023 roku z późniejszymi zmianami (Uch. RN nr 3 z dn.26.02.2024).

W 2024 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2023 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia 2024 r., zysk netto w wysokości 1.700.000 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali. Zysk netto

w wysokości 803 927,99 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni. Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2023 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek od 01.01.2025 r.

W nieruchomości przy ul. St. Kazury 12, w której wyodrębniono lokale na własność (nieruchomość wspólna) stawki opłat zostały ustalone proporcjonalnie do powierzchni lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (udział), natomiast w pozostałych nieruchomościach proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub do ilości osób zgłoszonych do opłat czynszowych w zależności od rodzaju kosztów.

Mieszkańcy, którzy wyodrębnili swoje lokale do końca 2023 roku wnosili w 2024 roku do Spółdzielni opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości tylko z tytułu mienia spółdzielni, pozostałą część dotyczącą nieruchomości wnosili do Urzędu Miasta.

Zgodnie z art. 4. pkt. 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

W 2024 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł:	**9 762 791,29 zł**
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	- 3 839 658,02 zł
- saldo początkowe funduszu przeznaczony na remont dźwigów wynosiło	124 415,52 zł
- z tytułu odpisów podstawowych i zwrotu środków za prace wykonane w latach 2007-2011 na fundusz remontowy nieruchomości od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości	6 748 040,16 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 roku	16 788,84 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	33 580,59 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	273 705,27 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2019 roku	485 839,65 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2020 roku	844 909,51 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2021 roku	1 329 431,27 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2022 roku	623 634,14 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2023 roku	879 445,40 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2024 roku	2 069 532,80 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w zasobach wybudowanych po 1995 roku	109 782,03 zł
- rozliczenie salda funduszu celowego wymianu wodomierzy za lata 2019-2023	- 90 986,26 zł
- odszkodowania	45 058,03 zł
- dotacje do fotowoltaiki	109 272,36 zł
Na remonty w nieruchomościach w 2024 roku wydano	14 192 808,86 zł
Stan funduszu nieruchomości na koniec okresu sprawozdawczego 2024 roku wynosił:	**- 4 430 017,57 zł**
W 2024 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł:	**7 412 076,85 zł**
z tego:	

- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło 4 810 327,85 zł
- tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie Spółdzielni 1 566 691,69 zł
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni 15 646,77 zł
- zysk netto za 2022 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała Walnego Zgromadzenia 803 927,99 zł
- odszkodowania 115 149,37 zł
- zwrot pożyczki na remont dźwigów (fundusz celowy) 100 333,18 zł

Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano 1 536 166,94 zł

Stan fundusz remontowego mienia Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego wynosi **5 875 909,91 zł**

Ogółem stan funduszu remontowego na koniec 2024 roku wynosił **1 445 892,34 zł**

Dział Ekonomiczny zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wykonuje kalkulacje dla wszystkich nieruchomości oraz sporządza sprawozdania finansowe z wykonania planu, które stanowią podstawę do monitorowania kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Na bieżąco przeprowadzano analizy, które były podstawą do podejmowania decyzji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

ZADŁUŻENIA.

Sprawozdanie windykacyjne 2024r. – lokale mieszkalne

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r. zaobserwowano spadek zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do 31 grudnia roku 2023 o kwotę 219.712 zł zaś spadek liczby dłużników o 171 osób, co przekłada się na to, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2024 r. w kwocie 1.354.536,40 zł do rocznego obciążenia –80.211.006 zł wynosi 1,69% - spadek o 0,38% w stosunku do 2023r, pomimo inflacji i wzrostu obciążenia rocznego o 1,05%.

W roku 2024 r. czynsz globalny w styczniu wynosił 6.755.296 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2023 r. (6.545.952 zł) o kwotę 209.344 zł i związany był z indywidualnym rozliczeniem kosztów na każdym budynku m.in. ze zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, opłat na fundusz remontowy, zmianą wysokości zaliczek dotyczących energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu i podgrzania wody. W miesiącu maju 2024r. zostały rozliczone media za 2023r., gdzie zaobserwowano indywidualne dopłaty z tytułu zużycia gazu, „co", „zw" i „cw".

Wysokość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi - **1 354 536,40 zł**

Zestawienie zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.XII.24 r.

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie 31.XII.24r	zadłużenie na czynszu	sporne sporne /pozwy/	sprawy zasądzone	w likwidacji
XII.24r.	1 354 536,40	6 559 266,69	764 885,87	36 991,45	549 056,13	3 602,95

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2024 r. wynoszą – 2 377 456,32 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2024 r.

Rok	**Zadłużenie** na 31.XII. danego roku	**Obciążenie** rocznym czynszem globalnym	**Wskaźnik** zadłużenia do rocznego obciążenia
2012 r.	2.031.149	48.339.170	4,20 %
2013 r.	1.899.537	48.724.890	3,89 %
2014 r.	1.935.834	50.052.650	3,86 %

2015 r.	1.718.875	52.494.005	3,27 %
2016 r.	1.419.832	52.320.261	2,71 %
2017 r.	1.470.644	52.916.184	2,78 %
2018 r.	1.319.827	53.103.190	2,49 %
2019 r.	1.172.627	54.303.456	2,16 %
2020 r.	1.021.221	54.482.272	1,87 %
2021 r.	1.226.187	58.840.760	2,08 %
2022 r.	1.296.313	61.882.611	2,09 %
2023 r.	1.574.248	76.129.820	2,07 %
2024 r.	1.354.536	80.211.006	1,69 %

W roku 2024 r. odbyło się 8 spotkań Zarządu i Rady Nadzorczej z dłużnikami, w wyniku których odzyskano należności od 124 osób na kwotę 273.681,58 zł.

Ponadto w roku 2024 odzyskano należności od 2 lokali, które przejęło Miasto st. Warszawa, po osobach zmarłych, które nie posiadały spadkobierców, na kwotę 116.954,33 zł oraz od 2 lokali mieszkalnych, gdzie dłużnicy dokonali sprzedaży przed wyznaczonym terminem licytacji z ograniczonego prawa rzeczowego, w łącznej kwocie 53.832,91 zł.

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach mieszkańców zalegających z opłatami od 1-go m-ca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia ma wpływ bieżąca analiza zaległości, systematyczne wysyłanie wezwań do zapłaty i prowadzenie spraw u komorników. Zarząd i Rada Nadzorcza zwrócili uwagę na problemy związane z utratą pracy lub części wynagrodzenia oraz z wysoką inflacją, co spowodowało zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach wraz z dopłatami z tytułu rozliczenia mediów za 2023r., a którzy również współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta, celem otrzymania dofinansowania. W 2024 r. odzyskano należności od 59 dłużników, którzy spłacili zadłużenie w ratach, na łączną kwotę 130.889,50 zł oraz z tytułu dofinansowania przez Urząd m.st. Warszawy od 24 osób w wysokości 118.247,60 zł.

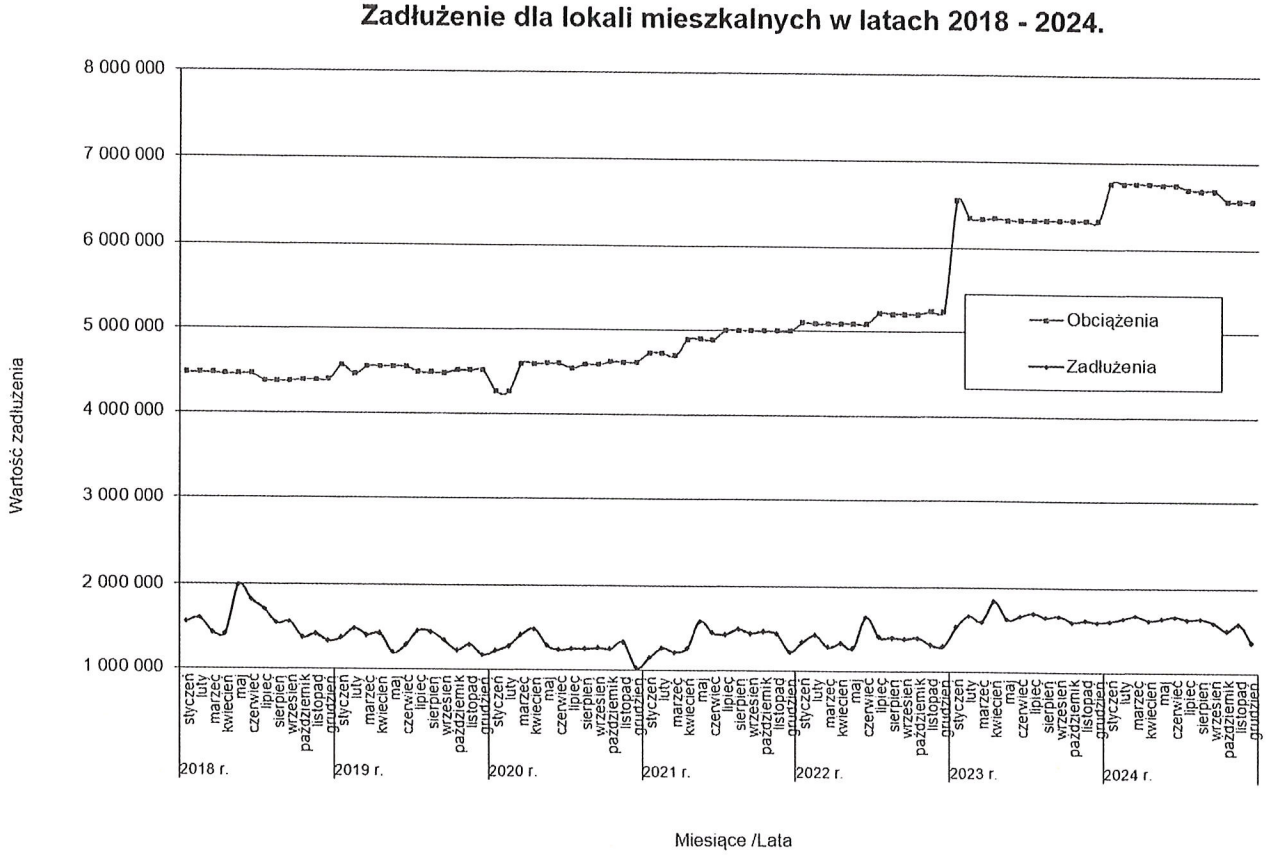
W roku 2024 została przeprowadzona licytacja z uwagi na zgłoszenie upadłości konsumenckiej przez dłużnika, którego zadłużenie z tytułu czynszu wynosiło 109.426,25 zł. Na chwilę obecną nie zostało rozliczone przez sąd i komornika zadłużenie od 2 lokali mieszkalnych, dla których przeprowadzono egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w łącznej wysokości 94.768,52 zł.

Ponadto wobec 2 dłużników prowadzone są w sądzie i przez komornika egzekucje z prawa rzeczowego, które zostały zawieszone w roku poprzednim, a których zadłużenie na 31 grudnia 2024 r. stanowi łącznie kwotę 155.407,76 zł.

Osoby zalegające do 1 m-ca nie podlegają windykacji (776 osób – zadłużenie na kwotę 249.529,66 zł), gdzie zaobserwowano spadek liczby o 104 osoby w stosunku do 2023r. Główną przyczyną jest dokonywanie wpłat ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, są to także lokatorzy, którzy mają zgodę na spłaty w systematycznych ratach.

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń na 31 grudzień 2024 r.
lokale mieszkalne wg podziału

Przedział zadłużenia	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	776	249.529,66 zł.
1 – 3 m-cy	297	335.872,94 zł.
3 – 6 m-cy	33	77.477,87 zł.
6 – 12 m-cy	11	64.640,80 zł.
powyżej 12 m-cy	17	466.578,90 zł.
nieczynne	5	160.436,23 zł.
Razem	1139	1.354.536,40 zł.



Sprawozdanie windykacyjne za 2024 r. – lokale użytkowe.

Dział Windykacji prowadzi bieżącą kontrolę wpływu środków finansowych z wynajmu lokali użytkowych i lokali własnościowych użytkowych. Systematycznie wysyła wezwania do zapłaty, analizuje wpływy i zobowiązania użytkowników. Zadłużenie na koniec roku 2024 w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 88.314,34 zł. Obciążenie roczne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2024r. w stosunku do roku 2023 zwiększyło się o kwotę 1.421.960,87 zł i związane było z nowymi stawkami najmu. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2024 r. na lokalach użytkowych łącznie ze sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło 760.653,47 zł, przy obciążeniu rocznym 13.954.808,67 zł, co daje wskaźnik zadłużenia w wysokości 5,45% i jest niższy o 0,47% w stosunku do 2023r.

Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzą w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2024 r., zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2025r. co stanowi kwotę 745.510,13 zł.

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2024 r.
lokale użytkowe

M-c	Zadłużenie ogółem, po odliczeniu faktur płatnych do 10.I.25r	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	należności w restrukturyzacji
XII.2024 r.	760.653,47	717.250,89	18.260,11	759.305,31	11.347,29

Rok	Zadłużenie ogółem, po odliczeniu faktur płatnych do stycznia danego roku	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2022 r. 2023 r. 2024 r.	758.556 742.264 760.653	10.550.207 12.532.848 13.954.809	7,19 % 5,92 % 5,45 %

Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie zostały złożone wnioski do sądu o eksmisję z lokali użytkowych w najmie, których zaległości obliczone na 31 grudnia 2024 r. wynoszą łącznie –83.462,20 zł oraz przeprowadzono 1 eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, którego zadłużenie na 31 grudnia 2024 r. wynosi -159.631,18 zł.

Ponadto są 3 sprawy, gdzie przeprowadzono eksmisje z lokali użytkowych w najmie w latach ubiegłych. Zarząd nie przyjął zadłużeń w koszty Spółdzielni i są one prowadzone przez komorników, gdzie pozostało zadłużenie na grudzień 2024 r. w łącznej kwocie 490.196,10 zł oraz 10 aktualnych sprawy u komornika: 4 nakazy zapłaty za zdany lokal użytkowy w najmie i 6 nakazów za lokal własnościowy na kwotę łączną –51.859,75 zł, a także bieżące sprawy znajdujące się w sądzie o wydanie prawomocnych nakazów zapłaty za lokale użytkowe własnościowe, garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane i reklamy.

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2024 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 15 728 975,80 zł z czego 15 642 850,53 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 86 125,27 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.536.166,94 zł.

(wykonanie planu środkami funduszu remontowego za 2024 rok)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.203.600,00	2.137.376,66
2.	REMONT BALKONÓW	4.112.170,00	4.095.416,46
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.260.000,00	1.225.775,82
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	2.061.510,00	2.071.610,11
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	1.374.360,00	1.358.579,96
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	440.070,00	390.765,15
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	1.520.000,00	1.421.146,66
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	96.710,00	84.259,49
	REMONT DŹWIGÓW stare zasoby	155.020,00	157.698,21
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	318.000,00	297.709,04
10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	86.125,27
12	REMONT PLACÓW ZABAW W NIERUCHOM.: Meander 22 i Braci Wagów 20	49.850,00	53.786,67
13	INSTALACJA FOTOWOLTAIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH	807.000,00	793.886,91
14	PRZEDSIĘWZIĘCIE OZE	19.500	18.672,45
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	14.517.790,00	14.192.808,86

1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	316.450,00	293.006,51
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	969.530,00	975.581,12
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	70.690,00	68.047,46
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	36.970,00	36.975,85
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	36.000,00	50.675,20
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	110.000,00	111.880,80
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.539.640,00	1.536.166,94
III	OGÓŁEM:	16.057.430,00	15.728.975,80

PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	zakończenie kompleksowego remontu balkonów wraz z wymianą balustrad i remontem elewacji w nieruchomościach	Meander 13, Małej Łąki 11,
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Żabińskiego 2, Małej Łąki 74, 78, Kazury 2A,
		Częściowy remont elewacji, czyszczenie elewacji	Meander 20, Kazury 2A, 16, Belgradzka 50, Pileckiego 110, Małej Łąki 6, 10, 28, Belgradzka 44, 48
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Żabińskiego 2, 7, Małej Łąki 10, 74, 78, Kazury 2A, 2, 19, 20, 28
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Meander 2, 2A, 17, 21, Żabińskiego 3, 5, Małej Łąki 10, 13, 17, 28, 74, 78, Belgradzka 46,48, Pileckiego 112, 110,
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Meander 9, Na Uboczu 4, Kazury 2B, Żabińskiego 7, Braci Wagów 4, Małej Łąki 6, 8
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Belgradzka 44, 50, Na Uboczu 2, 3, 18, Pileckiego 110, 112, Meander 1A, 18, 22, Małej Łąki 2, 8, 6, 19, Kazury 2B,2F, 4, 5, 6, 11, 26
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Małej Łąki 3, 23, Małcużyńskiego 7, Belgradzka 50
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Małej Łąki 5, 17, 19, Na Uboczu 4, 24, Żabińskiego 2, Kazury 4
		Wymiana PCV na gres	Meander 17
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach		Małej Łąki 17, Kazury 11
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia (wymieniono oprawy oświetlenia nocnego + daszki, przedsionki, partery na oprawy LED w nieruchomościach osiedla Wyżyny)		Kazury 21, Meander 8, 10

6.	Remont instalacji odgromowej		Kazury 4, 5, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 28, Pileckiego 112
7.	Remonty balkonów	kapitalny remont balkonów wraz z wymianą balustrad	Kazury 19 – 16 sztuk Meander 4 – 12 sztuk Meander 7 – 8 sztuk Na Uboczu 2 – 12 sztuk Małej Łąki 19 – 9 sztuk Małej Łąki 21 – 12 sztuk Małej Łąki 74 – 20 sztuk Żabińskiego 3 – 16 sztuk Żabińskiego 14 – 20 sztuk Na Uboczu 12 – 16 sztuk
		remonty częściowe balkonów/tarasów /sama szlichta/	Meander 22, Na Uboczu 28
		Remont czół balkonowych	Braci Wagów 2, Meander 17, Żabińskiego 6, 16, 20, Kazury 2A,13, 24, 28, Małej Łąki 5, 72
7.	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrkulacji c.w. , pionów łazienkowych c.o. oraz uszczelnienie pionów gazowych (w trakcie robót w szachtach wykonanie przeglądu pionów kanalizacji).		Małcużyńskiego 5, Pileckiego 114
	wymiana poziomu z.w.		Braci Wagów 22
8.	Wykonanie uszczelnienia instalacji gazowej metodą polimeryzacji		Meander 16
9.	Wykonanie instalacji p.poż		Braci Wagów 11
10.	Remont hydroforni osiedlowej		Kazury
9.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Małej Łąki 2, 23, 80, Żabińskiego 5, 8, Meander 14, 18, Na Uboczu 8, Kazury 11
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Braci Wagów 1, 11, 4, Meander 10, 4, Na Uboczu 2, Kazury 6, Małcużyńskiego 5
11.	Remont schodów terenowych wraz z wykonaniem dróg, chodników i asfaltów		Małej Łąki 8, 10, Belgradzka 44, Żabińskiego 2, 3, 4, 5, Meander 1, 2, 2A, Kazury 17, 26,
12.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Kazury 2f, 5, 17, 22, Braci Wagów 1, Meander 2A, 4, 5, Małej Łąki 17, Belgradzka 50
13.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach w tym wykonanie ażurów		Kazury 13, 14, 17, 20, Meander 11, 21, Małej Łąki 17 kl. 3 i 5, Na Uboczu 2, 18
14.	Remont lokali użytkowych		Kazury 17, Małej Łąki 19, Na Uboczu 2, 3, Meander 14, 17
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach		Meander 1, 15, 22, Kazury 2, 2C, 2D, 6, Na Uboczu 28, Pileckiego 110, 112, Małej Łąki 10, Belgradzka 46A, 50, Braci Wagów 11, 20,
17	Zabezpieczenie budynku przed migracją gryzoni		Na Uboczu 16, Kazury 11, 13, 18

Pracownicy Działu Technicznego w swych działaniach skupiali się głównie na utrzymywaniu należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz na wykonywaniu codziennych czynności wynikających z powierzonych zadań, podzielonych na przedstawione poniżej zakresy:

- zapewnienie stałej obsługi administracyjnej mieszkańców budynków, osób posiadających prawo do lokali i najemców lokali wraz z załatwianiem na bieżąco zgłoszeń i wniosków dotyczących usterek i awarii występujących w użytkowanych lokalach i w budynkach,
- wykonanie przeglądów technicznych budynków i instalacji wymaganych przez Prawo Budowlane oraz ustalenie pilności i konieczności wykonania robót remontowo – naprawczych,
- przygotowanie specyfikacji robót, opisów i założeń do projektów stanowiących podstawy do poszczególnych zleceń na roboty remontowe i konserwacyjne na terenie Spółdzielni,
- przeprowadzanie kontroli zgodności zleceń i zamówień na usługi i dostawy z realizacją przez zleceniobiorców pod względem terminowego i ilościowego wykonania oraz zagwarantowania odpowiedniej jakości,
- kompletowanie i przechowywanie oraz bieżące prowadzenie i uzupełnianie dokumentacji budynków i książek obiektów budowlanych,
- organizowanie komisji problemowych, przewodniczenie tym komisjom wraz z udziałem ich pracach mających na celu rozpatrzenie spraw i rozstrzygnięcie problemów zgłaszanych przez użytkowników lokali, a w tym między innymi ustalenie przyczyn powstawania szkód w lokalach i określenie sposobu ich usunięcia lub pokrycia kosztów naprawy wraz z szacowaniem wartości do celów odszkodowawczych,
- opiniowanie przedkładanych projektów modernizacji, przeróbek i adaptacji lokali oraz przygotowanie warunków zgody na roboty modernizacyjne i remontowe na terenie należącym do Spółdzielni,
- wykonywanie pomiarów lokali mieszkalnych i usługowych oraz części wspólnych budynków,
- organizowanie i uczestniczenie w komisjach oceniających stan techniczny lokali użytkowych, będących własnością Spółdzielni, przejmowanych od najemców,
- dokonywanie zakupu drobnych materiałów eksploatacyjnych oraz uzupełnienie na bieżąco narzędzi i sprzętu oraz wyposażenia stanowisk pracy,
- udzielenie na bieżąco odpowiedzi na pisma wpływające do Spółdzielni oraz prowadzenie korespondencji i kompletowanie dokumentacji w sprawach administracyjnych, technicznych i eksploatacyjnych oraz dotyczącej problemów związanych z zamieszkiwaniem w budynkach wielorodzinnych i korzystaniem ze wspólnego wyposażenia i urządzeń na nieruchomościach,
- prowadzenie w zakresie rzeczowym i finansowym ewidencji prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach i przygotowywanie ich do corocznej prezentacji na zebraniach z mieszkańcami.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA
NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY

NOK w 2024 roku prowadził działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 7.30 – 22.00, w soboty oraz w niedziele w zależności od potrzeb.

W związku z przeniesieniem Urzędu Pocztowego do NOK od jesieni 2023r. zostały zmienione podstawowe kierunki działalności NOK, a szczególnie działalność kulturalna, Pomniejszona została liczba etatów w NOK do 4 i 3/4 etatu.

1. Działalność społeczna:

- spotkania Zarządu z mieszkańcami Spółdzielni,
- Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny",
- spotkania Przedstawiciela Zarządu z Policją i Strażą Miejską raz na kwartał,
- posiedzenia Komisji Kultury w NOK.

2. W salach jakie zostały w zasobach NOK znajdujących się na piętrze czyli w sali baletowej i w salach lekcyjnych trwa kontynuacja większości zajęć:

- zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży,
- zajęcia z kursów na prawo jazdy,
- gimnastyka dla seniorów Seniorfit 60+ – 4 grupy,
- zajęcia z elementami fizjoterapii – 1 grupa,
- zajęcia sportowe Tai Chi – 2 grupy,
- zajęcia sportowe Aikido – 2 grupy,

- zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino,
- zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży Studio taneczne „Akcent" – 2 grupy,
- zajęcia taneczne z elementami gimnastyki i podstawami akrobatyki dla dzieci Akademia Cheer Angels – 2 grupy,
- zajęcia taneczne dla kobiet (Latino) – 2 grupy,
- zajęcia dla seniorów ruchowo-relaksacyjne – raz w tygodniu,
- zajęcia z eksperymentami dla młodych odkrywców wszechświata – 1 grupa (w salach Klubu Seniora w budynku Belgradzka 52)
- gry planszowe dla dorosłych (rozrywka, odprężenie, odstresowanie, forma terapii poprawiająca kondycje umysłu) – cykliczne spotkania (2 razy w tygodniu w budynku Belgradzka 52 i Na Uboczu 3).

3. Działalność Klubu Seniora „Wrzos" pod nadzorem Kierownika NOK:

- w maju i październiku seniorzy skorzystali z dwóch jednodniowych wycieczek autokarowych,
- cotygodniowe, regularne spotkania towarzyskie Klubu, od września członkowie Klubu Seniora „Wrzos" spotykają się 2 razy w tygodniu,
- spotkania klubu dyskusyjnego „ERRATA" o książkach i rzeczywistości prowadzone przez kierownika NOK,
- wydawnictwo miesięcznika „Życie Seniora" – redagowane przez pracownika NOK i grupę zaangażowanych seniorów,
- brydżowe spotkania 4 razy w tygodniu – dwie grupy,
- spotkania świąteczne seniorów- wielkanocne i gwiazdkowe w nowej siedzibie klubu,
- zajęcia plastyczne dla seniorów i młodzieży (raz w tygodniu),
- cotygodniowe warsztaty dla seniorów z tworzenia biżuterii z koralików,
- spotkania Policji z seniorami poświęcone bezpieczeństwu seniorów w sieci i w życiu codziennym oraz uświadomienie osób starszych jakimi metodami posługują się przestępcy i jak ustrzec się przed oszustwem i kradzieżą.

PODSUMOWANIE

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

1. Na Walnym Zgromadzeniu w 2024r. podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w 2023 roku – 297 głosami za, 2 przeciw, przy 11 wstrzymujących się
- Nr 2 – zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok – 295 głosami za, 7 przeciw, przy 11 wstrzymujących się
- Nr 3 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny" za 2023 rok – 296 głosami za, 2 przeciw, przy 13 wstrzymujących się
- Nr 4 – podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2023 (zysk netto) – 294 głosami za, 5 przeciw, przy 14 wstrzymujących się
- Nr 5 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Gosławskiemu – 293 głosami za, 6 przeciw, przy 19 wstrzymujących się
- Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – M. Wildnerowi – 293 głosami za, 5 przeciw, przy 19 wstrzymujących się
- Nr 7 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 287 głosami za, 7 przeciw, przy 24 wstrzymujących się.

2. Kontynuowano procedury wyodrębnienia lokali w budynkach Spółdzielni. Wyodrębniono kolejnych 106 lokali.
3. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 97,12 % i wynosiły 34 163 786,92 zł Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 96,51 % i wynosiły 36 629 452,10 zł.
   Koszty zarządzania zostały wykonane w 97,33 % i wynosiły 9 174 086,42 zł.
   Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 127,31 %, co stanowi kwotę 4 946 855,29 zł.

Pożytki i inne dochody po pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 658 027,47 zł i po opodatkowaniu w wysokości 781 846,00 zł wynosiły 3 506 981,82 zł i były wyższe niż w roku 2023.
Pożytki zostaną przeznaczone do podziału dla członków spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zmniejszając obciążenie członków.

4. Na remonty po korekcie zaplanowano kwotę 16 057 430 zł. Wydatkowano 15 728 975,80 zł co stanowi 97,95 % planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 97,76 %, a w mieniu spółdzielni 99,77 %.
5. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 4 631 160 zł kwotę 4 546 662,70 zł.
6. Na konserwację stolarki drzwiowej i okiennej, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych w nieruchomościach planowano wydać kwotę 3 270 260,00 zł, wydatkowano 3 401 496,97 zł co stanowi 104,01 % wykonania planu.
7. Na koszty eksploatacji mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) planowano wydać kwotę 3 365 190 zł a wydano 3 367 251,50 zł z co stanowi 100,06 % wykonania planu.
8. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosił 2 877 516,64 zł z czego:
   - energia elektryczna: 264 233,36 zł,
   - gaz bytowy: -64 217,14 zł,
   - woda i kanalizacja: -368 791,32 zł,
   - gaz grzewczy: 61 970,11 zł,
   - ciepło: 2 984 321,63 zł.

   Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdą się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2024". Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2024.
9. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2025, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Na dzień 31.12.2024 roku w wyniku sprzedaży i darowizn mieszkań w Spółdzielni ubyło 41 członków i ich stan wynosi 8 921.
11. Sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra i stabilna. W terminie realizowane są wszelkie zobowiązania finansowe wobec budżetu (podatki, składki na ZUS, opłaty) jak i wobec dostawców mediów i usług.
12. Zostało przygotowane rozliczenie mediów dla poszczególnych lokali. Rozliczenie, to zostanie wysłane do mieszkańców po zbadaniu sprawozdania finansowego przez biegłego i uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
13. W roku 2024 Spółdzielnia Mieszkania Wyżyny wystąpiła z wnioskami do BGK o tzw. Granty OZE (odnawialne źródła energii) zapewniające zwrot do 50% kosztów poniesionych na inwestycje polegające na realizacji farm fotowoltaicznych dla wszystkich budynków mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni. Zgodnie z wymogami BGK musiało to być poprzedzone wykonaniem analiz zużycia energii przekładającymi się na opłacalność ekologiczną oraz projektami technicznymi uwzględniającymi indywidualne (oddzielne dla każdego budynku) parametry urządzeń i rozmieszczenia paneli fotowoltaicznych na dachach budynków. W wyniku tych działań, jeszcze w tym samym roku, uzyskano od BGK zgody oraz warunki realizacji 7 instalacji fotowoltaicznych i 2 instalacji pomp ciepła w systemie kaskadowym, wspomagających wstępny podgrzew ciepłej wody. Inwestycje zrealizowano w końcu roku i uzyskano z banku BGK zwrot w łącznej wartości 319.111,95 zł netto. Sumaryczna wartość energetyczna zamontowanych instalacji PV wynosi 144,25 KWp (Kilo Wato Pika) co przekłada się na średnią produkcję rzędu 20,5 MWh (Mega Wato Godziny) rocznie na budynek. Stanowi to około 70% potencjalnego zużycia prądu na zaspokojenie potrzeb wspólnych danego budynku. Dalsze realizacje przewidziane są w latach następnych w miarę jak będą przyznawane przez BGK kolejne granty OZE.

14. Zarząd na dzień 31.12.2024 roku nie widział zagrożeń dotyczących i mających wpływ na działalność Spółdzielni. Niemniej istnieją czynniki, które mogą stanowić zagrożenie i ryzyko prowadzonej działalności:

- ryzyko prawne, administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych. Dlatego kładziemy duży nacisk na szkolenia pracowników w tym zakresie oraz korzystanie z pomocy specjalistów z zewnątrz,
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowych opłatach zobowiązań przez lokatorów i najemców lokali użytkowych. Spowodowane przede wszystkim sytuacją związaną z brakiem pracy, wstrzymaniem działalności gospodarcze itp. Powyższe aspekty muszą być brane pod uwagę w trakcie bieżącej analizy stanu zaległości i działań windykacyjnych.
- wojna w Ukrainie powoduje znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości. Związane to jest ze wzrostem cen mediów (gaz, energia elektryczna, ciepło) a w ślad za tym, wzrost inflacji oraz wzrost kosztów robót remontowych – związany ze znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i robocizny.

15. Zarząd kontynuuje procedurę należytej staranności (tzw. proces „kontroli biznesowej") polegającej przede wszystkim na potwierdzeniu statusu kontrahenta jako podatnika Vat, sprawdzając jednocześnie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik Vat czynny lub zwolniony. Kontrolowane są również wpisy w KRS lub w CEIDG oraz weryfikowany w bazie REGON.
16. Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.
17. Na dzień 31.12.2024 r. rozpoczęta inwestycja – budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Belgradzkiej 42 jest zawansowana w 56%. Roboty budowlane są wykonywane zgodnie i w terminach przewidzianych harmonogramem budowy. Termin zakończenia budowy 30.09.2025r. nie jest zagrożony.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2024r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

ZARZĄD

Podpisane elektronicznie przez Andrzej Józef Grad (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-03-27.

Podpisane elektronicznie przez Mariusz Wildner (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-03-27.

Podpisane elektronicznie przez Krzysztof Jan Gosławski (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-03-27.