

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2016 ROK**

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I - Wstęp

ROZDZIAŁ II - Organizacja pracy Zarządu i służb Spółdzielni

ROZDZIAŁ III - Sprawy prawne i samorządowe

ROZDZIAŁ IV - Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. realizacja zadań eksploatacyjnych
2. zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe
3. lokale użytkowe
4. zagadnienia ekonomiczne
5. zadłużenia

ROZDZIAŁ V - Utrzymanie i poprawa stanu technicznego zasobów

ROZDZIAŁ VI - Działalność kulturalno-oświatowa Spółdzielni

ROZDZIAŁ VII - Podsumowanie

ROZDZIAŁ I

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 Spółdzielni w Dziale ARS 3177 Sądu Gospodarczego Wydział XVI dla m. st. Warszawy w dniu 20.08.1996r. Ostatnie zmiany uchwalone zostały przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą Nr 10 i 11 w dniu 27.04.2011r., natomiast postanowienie Sądu o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu uprawomocniło się w dniu 08.11.2012r.

2. Obszar działania i zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2016r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 571.346 m² w tym:

- 423.730 m² wieczystego użytkowania wraz z gruntem wyodrębnionym na rzecz mieszkańców (99.360,10 m²)
- 147.616 m² dzierżawy terenu

oraz nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2016r. – 304.541.020,65 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2016r. – 6.386.

3. Kontakt

Spółdzielnia: www.wyzyny.pl; sekretariat@wyzyny.pl

Natoliński Ośrodek Kultury: www.nok.art.pl; nok@nok.art.pl

ROZDZIAŁ II

ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU I SŁUŻB SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Krzysztof Gosławski – Prezes Zarządu

Cyryl Graczyk – Zastępca Prezesa Zarządu

Piotr Makohin – Zastępca Prezesa Zarządu

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

- Organizacyjno-Prawnym – zajmującym się obsługą prawną Spółdzielni, pracą sekretariatu, organizacją obsługi działalności samorządowej oraz BHP,
- Lokali Użytkowych i Archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawą terenów, reklamami itp.,

- Technicznym – nadzorem nad stanem technicznym nieruchomości, konserwacją i przeprowadzaniem remontów,
- Ekonomicznym i Rachubą płac – analizującym na bieżąco sytuację finansową, sporządzającym plany ekonomiczno-finansowe oraz prognozującym działalność Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu Cyryl Graczyk – zajmował się nadzorem i koordynacją pracy nw. działów oraz procedurą przygotowania uchwał zgodnie z u.s.m.:

- Członkowsko-Mieszkaniowym – zajmującego się obsługą mieszkańców w zakresie kupna i sprzedaży lokali, spraw spadkowych, windykacją należności osób wykluczonych,
- Finansowo-Księgowym – czuwającym nad stanem finansów Spółdzielni, obsługującym mieszkańców w zakresie płatności czynszowych i realizującym obsługę finansową na rzecz podmiotów zewnętrznych,
- Windykacji – zajmującego się analizowaniem i windykacją zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,

Zastępca Prezesa Zarządu Piotr Makohin – organizował i koordynował pracę podległych działów:

- 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.,
- Koordynował pracę Natolińskiego Ośrodka Kultury – realizującego na wysokim poziomie działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

W 2016 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 85,25 etatu w tym:

- pracownicy umysłowi – 54,25 etatów
- pracownicy fizyczni – 31,00 etatów.

ROZDZIAŁ III

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

W 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” prowadziła 114 sprawy sądowe, 44 sprawy toczyły się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, 1 sprawę prowadziła prokuratura, Spółdzielnia brała udział w 3 sprawach w postępowaniu upadłościowym. 115 spraw wszczęto w 2016 r.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny”:

- 2 sprawy o eksmisję,
- 1 sprawa o odszkodowanie,
- 46 spraw o ustalenie prawa, z czego 44 sprawy toczyły się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- 101 spraw o zapłatę.

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny”:

- 1 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
- 6 spraw o zapłatę,
- 1 sprawa o stwierdzenie nieistnienia uchwał.

C. SM „Wyżyny” brała udział w 3 sprawach w postępowaniu upadłościowym.

W roku sprawozdawczym orzeczeniami prawomocnymi zakończono sprawy:

- o zapłatę – w 30 sprawach wydano orzeczenia korzystne dla SM „Wyżyny”, w 1 przypadku uwzględniono powództwo wniesione przeciwko Spółdzielni, w 1 przypadku postępowanie umorzono wobec cofnięcia pozwu przez Spółdzielnię,
- o eksmisję – w 1 sprawie powództwo oddalono,
- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli: 1 sprawa - powództwo oddalono,
- o ustalenie: 2 sprawy – w 1 sprawie powództwo oddalono, w drugiej sprawie pozew odrzucono.

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

W 2016 roku odbyło się 51 posiedzeń Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Odbyło się 7 spotkań Zarządu dot. rozmów z dłużnikami przy udziale Rady Nadzorczej. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd organizował spotkania z mieszkańcami dot. poszczególnych nieruchomości m.in. dot. sytuacji ekonomicznej nieruchomości w zakresie GZM i funduszu remontowego oraz planowanych robót remontowych w roku 2016. W spotkaniach brali udział członkowie Rady Nadzorczej.

Ponadto zgodnie ze statutem w dniach od 23.05.2016r. do 28.06.2016r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków w 15 częściach.

ROZDZIAŁ IV

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Realizacja zadań eksploatacyjnych.

W 2016 roku Dział Obsługi Osiedla prowadził bieżącą obsługę mieszkańców w szeroko pojętych sprawach związanych bezpośrednio z zamieszkiwaniem oraz funkcjonowaniem w zasobach Spółdzielni.

W oparciu o obowiązujące przepisy prawa z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (prawo budowlane, ochrona środowiska, ochrona i bezpieczeństwo pożarowe, utrzymanie czystości i porządku, itp.) prowadzone były prace związane z utrzymaniem zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym, sanitarnym oraz estetycznym poprzez:

- dokonywanie niezbędnych przeglądów,
- prowadzenie bieżącej konserwacji oraz dokonywanie niezbędnych napraw,
- prowadzenie nadzoru nad konserwacją,
- koordynowanie i nadzorowanie zleconych prac pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni,
- odpowiednie sprzątanie oraz nadzór nad dozorcami i firmami sprzątającymi,

Wszystkie ww. prace zadania były wykonywane w odpowiednim terminie, zakresie oraz jakości.

Na realizację powyższych celów wykorzystano zaplanowane środki w zakresie przedstawionym w poniższej tabeli:

Lp.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	PLAN	KOSZTY
1	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	400 000,00 zł	383 454,33 zł
2	Eksploatacja dróg i chodników	86 100,00 zł	58 066,81 zł
3	Konserwacja stolarki PCV	58 390,00 zł	58 475,04 zł
4	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów	614 730,00 zł	612 417,45 zł
5	Konserwacja placów zabaw	50 000,00 zł	29 742,81 zł
6	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	23 970,00 zł	21 977,30 zł
7	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	165 170,00 zł	155 086,24 zł
8	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	23 948,77 zł
9	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	1 863 810,00 zł	1 775 598,91 zł
10	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 288 920,00 zł	1 122 691,15 zł
11	Konserwacja dachów	88 730,00 zł	84 240,63 zł
12	Konserwacja instalacji co., cw., zw., i gazowej	1 059 470,00 zł	1 075 859,62 zł
13	Przeгляд instalacji elektrycznej	133 080,00 zł	118 997,17 zł
14	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	240 710,00 zł	218 846,18 zł
15	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	55 830,00 zł	54 929,49 zł
16	Inne wydatki konserwacyjne	49 790,00 zł	42 660,09 zł

W rok 2016 kontynuowano realizację programu modernizacji dźwigów.

Ilość urządzeń dźwigowych (stan 31.12.2016 r.)

	Dźwigi ogółem	144 w tym:
1	Wspólnota Mieszkaniowa „Żabińskiego 16 A”	2
2	Dźwigi w nowych zasobach – S.M. WYŻYNY	52
3	Dźwigi w starych zasobach	90 w tym:
4	Dźwigi w pełni zmodernizowane	70
5	Dźwigi do modernizacji	20

W poniższej tabeli przedstawiono prace modernizacyjne dźwigów wykonane w 2016 r.

Lp.	Adres	Rodzaj robót
1	Meander 6 (prawy)	Dokończenie modernizacji
2	Meander 6 (lewy)	Dokończenie modernizacji
3	Na Uboczu 26 kl. I (lewy)	Dokończenie modernizacji
4	Na Uboczu 26 kl. I (prawy)	Dokończenie modernizacji
5	Kazury 6 kl. I (lewy)	Pełna modernizacja
6	Kazury 6 kl. 1 (prawy)	Pełna modernizacja
7	Kazury 6 kl. 2 (prawy)	Dokończenie modernizacji

W 2016 roku wymieniono 18 szt. słupów oświetleniowych:

Lp.	Adres	Rodzaj usługi
1	Kazury: 2B, 2C, 2E, 2F, 4 Małej Łąki 2, 8	Wymiana skorodowanych słupów oświetleniowych - 18 szt.
2	Kazury 16, Belgradzka 44	Montaż opraw oświetleniowych na ścianie budynku – 2 szt.
3	Na Uboczu 3 (NOK)	Wymiana zdewastowanej oprawy oświetleniowej

Kontynuowano również prace mające na celu uregulowanie spraw dotyczących użytkowania ogródków przydomowych przez mieszkańców. W zasobach Spółdzielni jest 442 szt. ogródków, w 2016 r. podpisano 30 szt. umów na użytkowanie ogródków przez mieszkańców. Stan na dzień 31.12.2016 r. – 386 szt. podpisanych umów.

Dla osiedla Spółdzielni został stworzony projekt organizacji ruchu podtrzymujący obecnie funkcjonującą strefę ruchu. Projekt dodatkowo zakłada wprowadzenie strefowego ograniczenia prędkości do 20 km/h, usunięcie nieaktualnego oznakowania oraz montaż oznakowania wg potrzeb miejscowych na danej enklawie. Wprowadzenie ww. organizacji ruchu daje możliwość Policji, Straży Miejskiej podejmowania interwencji, np. w przypadku niewłaściwego parkowania samochodu, itp.

W celu utrzymania oraz poprawy bezpieczeństwa na terenie Spółdzielni kontynuowano comiesięczne spotkania przedstawicieli Spółdzielni z Policją, Strażą Miejską oraz Biurem Zarządzania Kryzysowego, na których były omawiane bieżące sprawy związane z szeroko pojętą dziedziną bezpieczeństwa na osiedlu.

2. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy na bieżąco zajmował się całokształtem spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni oraz tytułami prawnymi do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Na koniec 2016 r. Spółdzielnia liczyła 6386 członków.

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy to przede wszystkim bezpośredni kontakt z osobami ubiegającymi się o członkostwo, jak i tymi zamieszkującymi w zasobach naszej Spółdzielni. Dział zajmował się członkami począwszy od złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni aż do ustania członkostwa w wyniku wypowiedzenia, wykreślenia i skreślenia w związku ze śmiercią. To tutaj trafiają osoby, które nabyły w drodze umowy cywilno-prawnej tj. w drodze kupna, licytacji, darowizny, zamiany bądź dziedziczenia. Z tych powodów w 2016 r. przyjęto w poczet członków 143 osoby.

W Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym uzyskać można informacje (także telefonicznie) o sposobie podziału prawa do lokalu po rozwodzie, zniesienia współwłasności prawa do lokalu, czy też uzyskania prawa do lokalu po śmierci członka Spółdzielni. Dział przygotowywał i przedkładał Zarządowi wnioski dotyczące przyjęcia do Spółdzielni, wypowiedzenia członkostwa, uchwał w sprawie skreślenia z rejestru członków itp. a następnie powiadamiał zainteresowanych o decyzjach podjętych przez Zarząd. O zmianach dotyczących członkostwa oraz o zmianach właścicieli lokali dział powiadamia inne działy tj. Dział Obsługi Osiedla, Dział Rozliczeń z Członkami.

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy przygotował dokumentację niezbędną do przeprowadzenia przetargu na dwa odzyskane lokale, na co miała wpływ dobra współpraca z Urzędem Dzielnicy, która to wskazała lokale socjalne dłużnikom. Ze sprzedaży odzyskanych lokali Spółdzielnia uzyskała kwotę 476 200 zł. Ze strony Dzielnicy Ursynów jest ogromna zwłoka czasowa we wskazywaniu propozycji lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych rodzinom uprawnionym, więc Spółdzielnia korzystając z możliwości ubiegania się o odszkodowanie w 2016 r. uzyskała z tego tytułu odszkodowanie w wys. 14 901,51 zł. W jednej sprawie toczy się jeszcze postępowanie o takie odszkodowanie.

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy jak co roku tak i w 2016 r. zajmował się

przygotowaniem wykazów członków na poszczególne części zwołanego Walnego Zgromadzenia.

3. Zagadnienia lokali użytkowych.

W 2016 roku jak i w latach poprzednich podstawowym zadaniem działu było utrzymanie na trudnym rynku nieruchomości wysokiego wskaźnika wynajmu lokali użytkowych. Jest to bardzo ważne, bowiem stanowi jeden ze sposobów pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi nieruchomościami w zakresie najmu lokali użytkowych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych, dzierżawy terenu, schowków i reklam:

Lokale użytkowe w najmie	Powierzchnia 12.189,59 m ²	Ogółem 159 w tym nie wynajętych 9
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 973,75 m ²	Ogółem 37
Pomieszczenia gospodarcze	Powierzchnia 284,98 m ²	Ogółem 22 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 9.180,50 m ² w tym 23 miejsca na motocykle	Ogółem 532 w tym nie wynajętych 99
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 252,42 m ²	Ogółem 11
Schowki	Powierzchnia 23,82 m ²	Ogółem 9
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 431,42 m ² Powierzchnia 795,00 m ²	

Poprzez prawidłową politykę gospodarowania lokalami użytkowymi oraz bieżącą analizę wysokości czynszu, wskaźnik wynajmu na koniec roku sprawozdawczego wyniósł:

- w lokalach użytkowych 94,30 %
- w miejscach postojowych 81,40 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu:

Lokale użytkowe	2.946.310,26 zł
Miejsca postojowe	477.797,47 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	82.097,76 zł
Reklama wspólna	175.121,40 zł
Reklama na budynkach	147.157,92 zł
Schowki i pomieszczenia gospodarcze	19.816,05 zł
Pomieszczenia techniczne	97.902,02 zł
Razem	3.946.202,88 zł

W 2016 r. podpisano dodatkowo:

- 12 umów na czas określony na kwotę 14.031,44 zł .

W 2016 r. przeprowadzono dwa przetargi na wynajem następujących lokali użytkowych: Belgradzka 52 pow. 25,73 m², Meander 1A pow. 66,14 m², Braci Wagów 1 pow. 51,38 m², Belgradzka 52 pow. 25,73 m².

Dział Lokali Użytkowych współpracuje z komornikiem sądowym w zakresie przeprowadzania, po uzyskaniu prawomocnego wyroku, eksmisji byłych najemców z lokali użytkowych. W 2016 r. przeprowadzono jedną eksmisję z lokalu przy ul. Meander 1A, gdzie odpowiedzialną funkcję dozorcę ruchomości dłużnika powierzono pracownikowi działu.

W celu podwyższenia wskaźnika wynajmu lokali użytkowych, kontynuowano współpracę z biurem nieruchomości w zakresie bezpłatnego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W 2016 r. do Działu Lokali Użytkowych z Działu Windykacji wpłynęło 28 wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. 26 wniosków nie zostało zrealizowanych, z uwagi na skuteczne wyegzekwowanie przez Dział Lokali Użytkowych brakujących kwot, w jednym przypadku zaległość została rozłożona na raty.

Ponadto dział prowadzi archiwum zakładowe Spółdzielni polegające między innymi na przyjmowaniu na podstawie spisu zdawczo-odbiorczego dokumentów, oznaczaniu ich swoją sygnaturą, prowadzeniu ewidencji i utrzymywaniu w należyтым porządku przyjętych akt, zabezpieczaniu dokumentów przed dostępem innych osób oraz udostępnianiu osobom upoważnionym. Dbanie o należyty stan sanitarno-porządkowy pomieszczenia archiwum oraz przestrzeganie instrukcji p.poż.

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

4. 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 i ZUS-em oraz obsługa strony finansowej i podatkowej wykonawców, twórców zatrudnionych przez Natoliński Ośrodek Kultury.

14 września 2015 roku uchwałą nr 33 Rady Nadzorczej zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2016 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,
 - eksploatacja urządzeń dźwigowych,
- obowiązywały przez cały rok.

W grudniu 2015 roku sporządzono plan gospodarczo – finansowy na 2016 rok, który przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 10 grudnia 2015 roku uchwałą Nr 42.

W ramach planu przygotowano kalkulacje stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla każdej nieruchomości tj. za:

- gaz bytowy,
- energię elektryczną,
- podatek od nieruchomości (nieruchomości i mienia),
- dzierżawę terenu,
- wieczyste użytkowanie gruntu (nieruchomości i mienia),

które zostały skalkulowane na podstawie planowanych kosztów na 2016 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczące:

- podgrzania wody we wszystkich nieruchomościach,
 - centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze
 - gazu grzewczego w nieruchomościach przy ul. Pileckiego,
- ulegały zmianie w ciągu roku kalendarzowego ze względu na rozliczenie kosztów za 2015 rok.

Po rozliczeniu kosztów wody i kanalizacji, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania za rok ubiegły w nieruchomościach wprowadzono nowe zaliczki na poczet dostawy zimnej i ciepłej 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 ciągu roku 2016 zmiany za wywóz nieczystości dotyczyły tylko lokali, w których zmieniła się ilość osób w gospodarstwie domowym (zgodnie z deklaracją).

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 zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” dnia 5.11.2009 roku (tekst jednolity regulaminu znajduje się na naszej stronie internetowej).

W 2016 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały za 2015 rok wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni. Zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia, zysk netto w wysokości 2.400.000zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali. Zysk netto w wysokości 495.152,65 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni. Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2015 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek obowiązujących od 1 stycznia 2017 roku.

W nieruchomościach, w których 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 2015 roku wnosili w 2016 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. Natomiast mieszkańcy, którzy podpisali akty notarialne na wyodrębnienie lokalu w ciągu roku 2016 opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości wnosili do Spółdzielni do końca roku kalendarzowego, a podatek od nieruchomości dotyczący wyodrębnionej nieruchomości, do końca miesiąca w którym nastąpiło wyodrębnienie, a potem tylko część dotyczącą mienia Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4. pkt. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Na 2016 rok zaplanowano wpływy na fundusz remontowy w wysokości 10.830.792 zł z tego:

- 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 6.644.454 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2012 rok 463.080 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 rok 390.175 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2014 rok 386.698 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 rok 584.932 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 rok 1.706.859 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w nowych zasobach (w budynkach wybudowanych po 1995 roku) 49.640 zł,
- z tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni 594.675 zł,
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni 10.279 zł.

Uchwałą nr 43 Rady Nadzorczej z dnia 10 grudnia 2015 roku został zmieniony *Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.*

Zmiana dotyczyła rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi. Zgodnie z § 14 ww. regulaminu koszty te ponoszą użytkownicy wszystkich lokali bez względu na usytuowanie lokalu w nieruchomości.

Przez cały rok zgodnie z uchwałą nr 100 Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2007 roku z późniejszymi zmianami użytkownicy, wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wyposażonym w dźwigi (w starych zasobach) obciążani byli miesięczną stawką na pokrycie kosztów związanych z wymianą wind. Środki te gromadzone są na funduszu celowym. Aby zbilansować koszty remontu dźwigów osobowych w starych zasobach Rada Nadzorcza uchwałą nr 27 z dnia 29 czerwca 2015 roku zmieniła uchwałę 100 wydłużając o dwa lata okres obowiązywania stawki z 10 na 12 lat. Mieszkańcy będą obciążani stawką odpisu na fundusz celowy do 31 grudnia 2019 roku.

Mieszkańcy, którzy nie przekroczyli w IV kwartale 2015 roku dochodów 1.949,89 zł na jednego członka rodziny mogli ubiegać się za pośrednictwem Spółdzielni o 50% bonifikatę od opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.

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

5. Zadłużenia.

Sprawozdanie windykacyjne – lokale mieszkalne

W okresie od stycznia do 31 grudnia 2016r. zaobserwowano znaczny spadek zadłużenia zarówno ilościowy jak i wartościowy w stosunku do roku 2015r. w poszczególnych grupach zalegających - spadek ilości dłużników o 300 osób, na kwotę łączną 299.042,73 zł co przekłada się, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.XII.2016r. – w kwocie 1.419.832 zł do rocznego obciążenia czynszem globalnym – 52.320.261 zł stanowi zaledwie 2,71%.

W miesiącu V.2016r. zostały rozliczone media za 2015r. /nowe elektroniczne liczniki na wszystkich enklawach/. Porównując zadłużenie po rozliczeniu mediów na dzień 31.V.2016r. – w kwocie /2.188.673 zł/ wg nowych liczników, z saldem na 30.VI.2015r. w roku ubiegłym – które wynosiło /2.410.823 zł/ - można zaobserwować spadek

zadłużenia o kwotę – 222.150 zł.

Podobnie jak w poprzednich latach widoczny spadek zadłużenia nastąpił po okresie wakacyjnym i wyniósł na dzień 30.IX.2016r. – 1.769.141 zł gdzie była otwarta kasa w Spółdzielni, jak również zostały wznowione rozmowy z dłużnikami po przerwie wakacyjnej zarówno zapraszanych dotychczas członków Spółdzielni, jak również dłużników, których przekazał Dział Mieszkaniowy do Działu Windykacji, tj. wykluczonych, bez tytułu prawnego, bez członkostwa, lokale rotacyjne i w najmie.

W roku 2016r. czynsz globalny w styczniu wynosił 4.350.169 zł, zmniejszył się w stosunku do stycznia 2015r. – o 134.774 zł i związany był z indywidualnym rozliczeniem kosztów na każdym budynku m.in. ze zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, zaliczek na planowane prace remontowe w poszczególnych budynkach oraz zmianą stawki podgrzania wody.

W związku z nowym regulaminem windykacyjnym obowiązującym od V.2015r. sprawy sporne i zasądzone, które są w sądzie lub u komornika zostały wydzielone na oddzielnych kontaktach.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2016r. wynosi - **1.419.832,31 zł**

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2016r. lokale mieszkalne

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.16r.	1 419 832,31	4 367 977,38	922 540,99	83 810,14	409 878,23	3 602,95

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2016r. stanowią – **1.192.789,12 zł**

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31 XII 2010r. do 31 XII 2016 r.

Rok	Zadłużenie na 31.XII. danego roku	Obciążenie czynszem za m-c XII	Wskaźnik zadłużenia do obciążenia	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2010r.	1.624.938	3.766.226	43,14%	44.733.073	3,63%
2011r.	1.824.615	3.928.658	46,44%	45.846.994	3,98%
2012r.	2.031.149	4.024.996	50,46%	48.339.170	4,20%
2013r.	1.899.537	4.011.771	47,35%	48.724.890	3,89%
2014r.	1.935.834	4.247.322	45,57%	50.052.650	3,86%
2015r.	1.718.875	4.335.158	39,65%	52.494.005	3,27%
2016r.	1.419.832	4.367.977	32,50%	52.320.261	2,71%

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach zalegających powyżej 1-go miesiąca zadłużenia. Na spadek zaległości ma wpływ bieżąca analiza osób zalegających, systematyczne wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, współpraca i prowadzenie spraw u komorników, oraz rozmowy Zarządu i Rady Nadzorczej z osobami zaproszonymi na 7 spotkaniach, których ilość w 2016r. wyniosła 294 osoby. Podczas rozmów z dłużnikami członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zwrócili uwagę na problem związany z utratą prawa do zasiłku dla bezrobotnych, co spowodowało znaczną ilość dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach, a którzy współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta celem otrzymania dofinansowania. Spotkania z dłużnikami we wszystkich grupach zalegających Zarządu i Rady Nadzorczej pozwoliły odzyskać kwotę zadłużenia w wysokości 407.756 zł w 2016r.

Na spadek zaległości mają wpływ również prowadzone przez Dział Windykacji, sprawy skierowane do komornika o ściągnięcie wierzytelności zasądzonych, zgodnie z nakazami zapłaty. W wyniku tej działalności odzyskano należności z nakazów zapłaty

w 2016r. od 23 dłużników na łączną kwotę 147.981 zł.

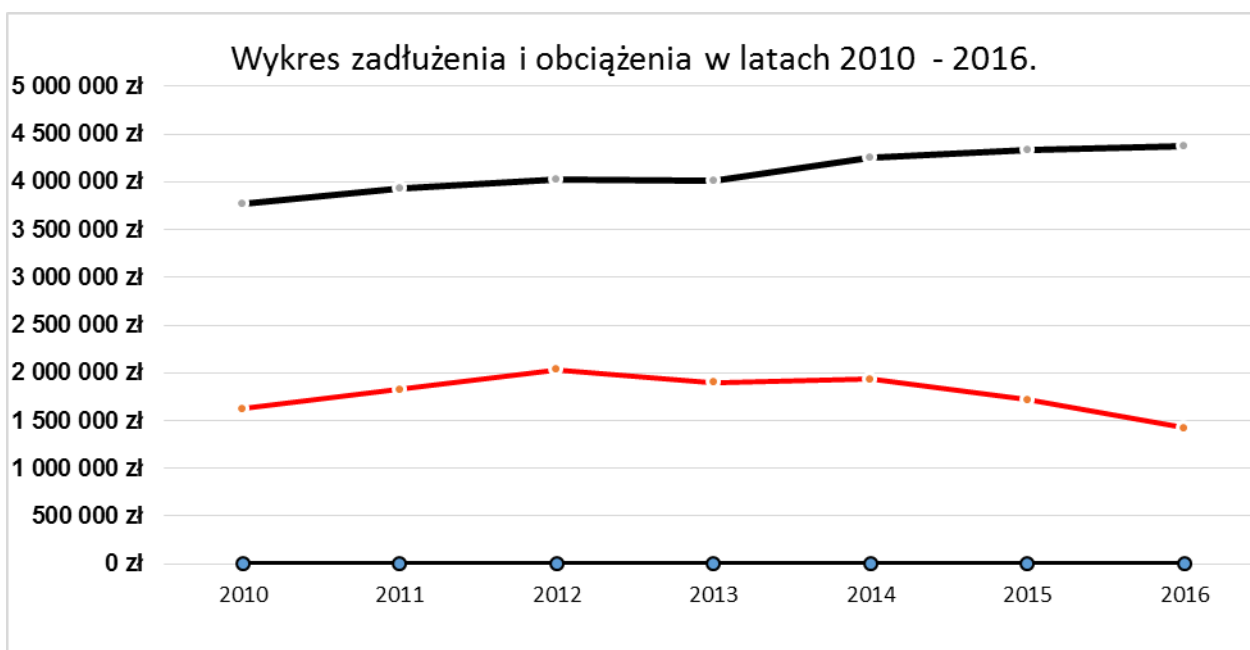
Osoby zalegające do 1 miesiąca nie podlegają windykacji /1240 osoby – zadłużenie na kwotę 285.050,77 zł/, gdzie zaobserwowano spadek ilościowy o 213 osób. Główną przyczyną jest dokonywanie przez nich wpłat ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brakiem zmiany dyspozycji w bankach przez najemcę na nowe stawki opłat czynszowych, a także są to lokatorzy, którzy mają zgodę na wpłaty w systematycznych ratach.

Od lat praktykowane jest informowanie mieszkańców o możliwości wystąpienia do O.P.S. i Urzędu Dzielnicy o dofinansowanie przez osoby, które spełniają kryteria otrzymania ww. zasiłku. Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wysokość zadłużeń wpływają okresy świąteczne i wakacyjne.

W 2016r. liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Dzielnicy wyniosła 51 osób. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęło – 156.127,11 zł oraz zasiłki celowe na pokrycie bieżącego i zaległego czynszu otrzymane z O.P.S. przez dłużników, z uwagi na ich niskie dochody.

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń na 31 grudzień 2016r. lokale mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużeń	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	1240	285.050,77 zł.
1 – 3 m-cy	382	342.403,06 zł.
3 – 6 m-cy	73	120.081,03 zł.
6 – 12 m-cy	24	82.035,92 zł.
powyżej 12 m-cy	22	409.893,13 zł.
nieczynne	5	180.368,40 zł.
Razem	1746	1.419.832,31 zł.



Sprawozdanie windykacyjne za 2016r. – 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, co spowodowało utrzymanie zadłużenia na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym na 31 grudnia 2015r. Wzrost obciążeń czynszowych w stosunku do stycznia 2015r. o kwotę 18.129,54 zł związany jest ze zmianą stawek najmu od stycznia 2016r. za lokale użytkowe, garaże, reklamy, schowki, dzierżawy terenu oraz za lokale własnościowe i miejsca postojowe. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2016r. na lokalach użytkowych i sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło łącznie 1.348.139,11 zł przy obciążeniu miesięcznym za wystawione faktury, na dzień 31 grudnia 2016r. stanowiące kwotę 836.614,64 zł. Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2016r. zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2017r. i stanowią kwotę 564.967,56 zł. W związku z nowym regulaminem windykacyjnym obowiązującym od V.2015r. sprawy sporne i zasądzone, które są w sądzie lub u komornika zostały wydzielone m.in. sprawa lokalu własnościowego dla którego została przeprowadzona w 2016r. egzekucja z prawa rzeczowego na kwotę – 264.397,31 zł, którą S.M. „Wyżyny” otrzyma po rozliczeniu wierzytelności przez sąd i komornika. Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie komornik przeprowadził eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, których zadłużenie na dzień 31.XII.2016r. wynosi - 215.690,57 zł, a dla których został skierowany wniosek o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego oraz nakazy zapłaty za garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane, reklamy.

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2016r. lokale użytkowe

M-c	zadłużenie	obciążenie	sporne	zasądzone
XII.16r.	730 290,35	836 614,64	50 232,49	567 616,27

Kolejnym zadaniem Działu Windykacji, jest przygotowywanie dokumentacji dla byłych lokali użytkowych, które zostały zdane, a pozostawiły zaległości z tytułu najmu i spraw bieżących, a następnie skierowanie ich na drogę sądową lub komorniczą oraz śledzenie tych spraw. W roku bieżącym wraz ze sprawami z lat ubiegłych jest łącznie 47 wniosków w tym:

- 14 spraw z wyrokiem nakazu zapłaty bez klauzuli wykonalności – kwota 152.445,48 zł
- 29 spraw skierowanych do komornika – kwota 433.633,48 zł
- 1 sprawa umorzona przez komornika, zawieszona przez Zarząd do momentu rozliczenia eksmisji – zajęcie wkładu mieszkaniowego – kwota 1.729,72 zł
- 1 sprawa zawieszona u komornika z uwagi na zgon dłużnika – kwota 17.697,61 zł
- 2 sprawy zawieszony w sądzie z uwagi na zgon dłużnika - 22.930,92 zł.

W roku 2016r. odzyskano należności w wysokości 204.849,44 zł od 15 lokali użytkowych w najmie i własnościowych.

ROZDZIAŁ V

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2016 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 9.304.885,10 zł z czego 9.201.874,43 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 103.010,67 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni, oraz zrealizowano remontów mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.234.478,01 zł.

/wykonanie planu środkami funduszu remontowego za miesiące I - XII 2016 rok/

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.879.000,00	2.774.096,20
2.	REMONT BALKONÓW	1.865.000,00	1.865.077,99
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.353.000,00	1.320.237,37
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	1.299.000,00	1.099.688,48
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	690.250,00	682.696,22
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	620.000,00	501.983,54
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	869.300,00	760.300,03
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	400,00	0,00
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	105.800,00	197.794,60
10.	REGRESY	400,00	0,00
11.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	103.010,67
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	9.060.264,00	9.304.885,10
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	279.943,00	226.418,56
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	635.000,00	601.309,06
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	60.000,00	73.137,79
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	40.000,00	39.198,47
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	50.000,00	33.144,87
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	50.000,00	48.466,87
7.	Kazury 21 DROGA	100.000,00	0,00
8.	Remont tarasów w bud. Pileckiego		212.802,39
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.214.943,00	1.234.478,01
III	OGÓŁEM:	11.028.693,00	10.539.363,11

PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	remont elewacji strona południowo-wschodnia kl. V	Pileckiego 110
		remont elewacji strona południowo-zachodnia kl. I	Pileckiego 114
		remont elewacji strona południowo-zachodnia wraz z kompleksowym remontem balkonów szt. 8 - kontynuacja	Żabińskiego 5

		remont elewacji strona zachodnia wraz z kompleksowym remontem balkonów wszystkich	Kazury 7
		remont elewacji - demontaż blach + ocieplenie ścian wraz z remontem balkonów szt. 22	Na Uboczu 26
		remont elewacji kl. I oraz klatka III i IV wraz z remontem balkonów szt. 8	Kazury 2
		remont elewacji szczyt północny z kołkowaniem styropianu	Na Uboczu 10
		remont elewacji strona zachodnia wraz z remontem balkonów szt. 11 /przeniesiono z planu roku 2015/	Na Uboczu 4
		remont murków oporowych od str. Meander 18 na tynk mozaikowy	Meander 22
		remont elewacji kl. VII + murki oporowe wjazdu do garażu	Małej Łąki 10
		naprawy tzw. wróblówek	
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Na Uboczu 2, 12, Żabińskiego 2, Braci Wagów 1
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni szt. 57	Meander 5, 23, Żabińskiego 5, 10, 12, 14, Małej Łąki 3, 10, 74, 80, Na Uboczu 12, 16, Kazury 2, 2b, 12, 16, 17, Braci Wagów 1
		remont daszków nad wejściami do budynków szt. 31	Na Uboczu 26, Meander 1, Małej Łąki 1, 3, 13, Kazury 2, 2a, 7, 8, Żabińskiego 6, 7, 9, Pileckiego 112,
3.	Roboty malarskie	remont klatek schodowych	Meander 1 kl. 1-4, 9, Żabińskiego 6 kl. 1-5, Małej Łąki 5 kl. 1-3
		podbicie ław przedsionka i wykonanie izolacji przeciwwodnej	Małej Łąki 8 kl. 1
		naprawy tynków w przejściach między klatkami + malowanie	Braci Wagów 11 kl. 1-2
		remont istniejących przedsionków	Żabińskiego 6, 7, 9, Kazury 2, 8, Małej Łąki 3, Meander 8
		wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	Małcużyńskiego 11 kl. 1-2, Kazury 15, Małej Łąki 2 kl. 6,
4.		Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach	Małej Łąki 5, Żabińskiego 7
5.		przebudowa rozdzielni administracyjnej wraz wymiana opraw świetlnych na oprawy LED na klatce II i III szt. 82	Belgradzka 44
6.		Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia	Meander 1, 2, 3, 5, 13, 16, 17, 19, Żabińskiego 18, Małej Łąki 1, Małcużyńskiego 11
7.		Naprawa instalacji odgromowej w budynkach	Belgradzka 50, Braci Wagów 1, 11, Na Uboczu 3, 8, 10, 16, 20, 24, 26

8.	Remonty balkonów	kapitalny remont balkonów	Małcużyńskiego 7 – 21 szt. Małej Łąki 17 – 8 szt. Małej Łąki 74 – 4 szt. Kazury 22 – 4 szt. Kazury 2b – 17 szt. Kazury 17 – 4 szt. Braci Wagów 1 – 8 szt. Na Uboczu 16 – 22 szt. Na Uboczu – 8 szt. Meander 4 – 6 szt. Meander 23 – 4 szt. Żabińskiego 12 – 12 szt. Belgradzka 52 - 12 szt.
		remonty częściowe balkonów /sama szlichta/	Kazury 2c, 6, 12, 14, 19, - 7 szt. Braci Wagów 1 - 1 szt. Belgradzka 48 - 1 szt. Żabińskiego 3, 9 - 3 szt. Małej Łąki 6, 8, 9, 15 - 4 szt. Na Uboczu 8 - 2 szt. Meander 4, 17 - 2 szt. Małcużyńskiego 9 - 1 szt. Pileckiego 110 - 1 szt.
9.	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrk. c.w. , pionów łazienkowych c.o. oraz uszczelnienie pionów gazowych (w trakcie robót w szachtach wykonanie przeglądu pionów kanalizacji).		Meander 10, 12, Małej Łąki 13, 23, Żabińskiego 10
10.	wymiana urządzeń węzła ciepłego		Braci Wagów 4
11.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Kazury 2, 6, 8, 10, 17, 18, 19, 22, Żabińskiego 12, 20, Meander 1a, 5, 6, 8, Małej Łąki 3, 7, 10, 13, 15, 23, 78, Braci Wagów 1, Na Uboczu 20, 24, 26, Belgradzka 52, Małcużyńskiego 5
12.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Kazury 1, 2c, Żabińskiego 7, 10, 12, 16, Meander 1, 2, 4, 7, 14, 23 Belgradzka 50, Na Uboczu 2, 8, Małej Łąki 3, 76, Małcużyńskiego 7
13.	Remont schodów terenowych między budynkami		Meander 1/5, 3/7, 7/9
14.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Na Uboczu 2 kl. 1 Meander 6, 17, 20, 2a kl. 5 Żabińskiego 16, kl. 1 Kazury 6 kl. 1, 10 kl. 1
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach		Meander 9, 15, Na Uboczu 10, 24, Małej Łąki 7, 10, 15, 74, Kazury 2e, 7, 16, 21, 22, 24, 26, 28,

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.

Zadania zrealizowane w zakresie remontowym i eksploatacyjnym:

- 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,
 - przeprowadzenie kontroli zgodności zleceń i zamówień na usługi i dostawy z realizacją przez wybrane firmy pod względem terminowego i ilościowego wykonania oraz zagwarantowania odpowiedniej jakości,
 - kompletowanie i przechowywanie oraz bieżące prowadzenie i uzupełnianie dokumentacji budynków i ksiąg obiektów budowlanych,
 - zorganizowanie 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,
 - zaopiniowanie 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,
 - dokonanie 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.

ROZDZIAŁ VI

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY

NOK prowadził w 2016 roku działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 7.30 – 22.30, w soboty 9.00 – 22.00 oraz niedziele 10.00 – 22.00.

Stan zatrudnienia: 8 3/4 etatu

Posiadane zasoby SM przeznaczone na działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i oświatową: bez zmian.

Podstawowe kierunki działalności:

1. Działalność kulturalna:

W 2016 roku były realizowane podstawowe cykliczne formy działalności, tzn.:

- cykl koncertów jazzowych – 9 koncertów,
- cykl Dawnych Wspomnień Czar – 8 koncertów,
- cykl koncertów Bliżej Klasyki dla Dzieci – 8 koncertów,
- inne koncerty – 7 koncertów - tydzień hiszpański na Ursynowie, przeboje operetki

- i musicali,
 - spektakle teatralne – 17,
 - inne przedsięwzięcia: koncerty integracyjne i imprezy szkolne: 3 x kwartał; podsumowanie sezonów grup twórczych NOK – 3 imprezy; Scena Estradowa NOK: 4 wieczory; Klub „Wrzos” - 2 imprezy/miesiąc, 3 wycieczki dla seniorów (członków Spółdzielni), w tym jedna dwudniowa,
 - spektakle muzyczne dla przedszkolaków ze znaczącym udziałem dzieci z SM „Wyżyny” – 8/rok,
 - mikołajkowy spektakl dla przedszkolaków ze znaczącym udziałem dzieci z SM „Wyżyny”.
2. Działalność społeczna:
- spółdzielcze spotkania mieszkańców: spotkania Zarządu z mieszkańcami, Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny”, spotkania grup mieszkańców z sąsiednich spółdzielni, przetargi,
 - spotkania Klubu Seniora „Wrzos” (od września 2013r. - sekcja NOK): cotygodniowe środowe,
 - spotkania Koła nr 26 Polskiego Związku Emerytów i Rencistów: cotygodniowe wtorkowe,
 - spotkania Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej (emeryci) cotygodniowe czwartkowe,
 - spotkania Związku Wędkarskiego i Koła Łowieckiego 3/rok,
 - imprezy okolicznościowe: inauguracja działalności Klubu „Seniora Wrzos”, przedświąteczne 2, andrzejkowe, sylwestrowe, karnawałowe 1, Dzień Seniora 1,
 - gimnastyka dla seniorów 2x/tyg., 2 grupy: 25 osób w grupie (bezpłatna dla mieszkańców Spółdzielni),
 - kurs języka angielskiego dla seniorów 1x/tyg. – grupa 15 osób, poziom A2/B1 (bezpłatne dla mieszkańców Spółdzielni),
 - prelekcje i wykłady dla seniorów o tematyce zdrowotnej, żywieniowej, estetyki wyglądu,
 - spotkania ugrupowań społeczno-politycznych – 4, spotkania organizacji pozarządowych i społecznych: Fundacja Hipoterapia, Stowarzyszenie Strzelec, Ochotnicza Straż Pożarna, Stowarzyszenie Sokół, Stowarzyszenie „Pacjent Polski” – minimum 1 x tyg., IMU – 4x/rok, spotkania mieszkańców Spółdzielni z władzami Ursynowa 3x/rok,
 - warsztaty szkoleniowe,
 - spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania weteranów i więźniów politycznych),
 - warsztaty plenerowo architektoniczne w ramach budżetu partycypacyjnego dla dzieci 9/rok,
 - warsztaty artystyczne dla dorosłych (teatralne, wokalne, taneczne) 2x/tyg.,
 - warsztaty plastyczne 1x/tyg. – grupa 15 osób (bezpłatne dla młodzieży z SM „Wyżyny”),
 - warsztaty taneczne dla dzieci 2x/tyg. (finansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów),
 - spotkanie świąteczne pt. „Gwiazdka sąsiedzka” zorganizowane przez mieszkańców SM „Wyżyny” z ul. Kazury,
 - wydawnictwo miesięcznika „Życie Seniora” – redagowane przez pracownika NOK i Klub Seniora „Wrzos”.
3. Działalność oświatowa i rekreacyjna:
- zajęcia oświatowo-edukacyjne,
 - zajęcia oświatowe: zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży (2 grupy); warsztaty haftu i decupage (1 grupa); zajęcia z kursów na prawo jazdy (1 grupa),
 - organizacja zajęć plastycznych, tanecznych i muzycznych oraz teatralnych,
 - zajęcia sportowe:
 - Aerobic – sześć grup;
 - Tai Chi – jedna grupa;

- Gimnastyka – sześć grup;
 - Tenis stołowy – dwie grupy stałe + dodatkowo zainteresowani.
4. Animacja i edukacja kulturalna:
- zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino i gitara (8 godz./tyg.),
 - zajęcia taneczne: Zespół Rytmiki i Baletu „Etiuda” (2 grupy wiekowe); Zespoły Tańca Sportowego „Cobra” (3 grupy wiekowe); Zespoły Tańca Nowoczesnego „Strefa Tańca” (2 grupy wiekowe); nauka tańca dla seniorów,
 - zajęcia teatralne: Teatr Kontrapunkt: 2 x tyg., Teatr Siadaj Pała: 2 x tyg., Teatr Niemożliwi 1x tyg, Teatr 50+ „Pod Protezą” 2 x tyg.,
 - zajęcia plastyczne w ramach MASz: 3 grupy dla dzieci, 3 grupy młodzież i dorośli,
 - zajęcia taneczne dla dzieci, 2 grupy (2 x tyg.),
 - zajęcia dla seniorów 50+: teatralne, plastyczne, muzyczne, taneczne (2 występy chóru),
 - Klub Brydża sportowego – spotkania 3 x tyg. - ok. 1400 uczestników/rok, turnieje wewnętrzne, realizacja programu „Brydż 60+”,
 - spotkania brydżowe mieszkańców Spółdzielni „Wyżyny” - 3x/tyg.,
 - wystawy plastyczne – 5,
 - stała ekspozycja (wystawa) klubu „WRZOS”.
5. Osiągnięcia:
- grupa wokalna: dyplomy i wyróżnienia na ogólnopolskich przeglądach amatorskiej twórczości artystycznej seniorów,
 - zajęcia plastyczne dla dzieci: dyplom i wyróżnienie na ogólnopolskim konkursie plastycznym.
6. Współpraca: Urząd Dzielnicy Ursynów, Biuro Teatru i Muzyki UM, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego.
7. Prace remontowe: remont i malowanie pomieszczenia – zaplecze sali klubowej (odzyskane po FAS).
8. Formy informacji i promocji: informacja o programie NOK przeznaczona na klatki schodowe Spółdzielni w formie afiszy formatu A4 w nakładzie 550 egzemplarzy/m-c, aktualizowana strona internetowa, informacje kulturalne zamieszczane w prasie lokalnej.
9. Uczestnictwo w programie NOK: średnio tygodniowo w różnych formach działalności NOK uczestniczy ok. 900 osób.

ROZDZIAŁ VII

PODSUMOWANIE

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

1. Zgodnie z obowiązującym prawem Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków SM „Wyżyny”, które to w wyniku głosowania podjęło następujące uchwały:
- Nr 1 - przyjęcia Sprawozdania Zarządu z działalności w 2015 roku - 161 głosów za, 12 przeciw i 20 wstrzymujących,
 - Nr 2 - przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2015 roku – 161 głosów za, 12 przeciw i 20 wstrzymujących,
 - Nr 3 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2015 rok - 176 głosów za, 9 przeciw i 12 wstrzymujących,
 - Nr 4 - przeznaczenia pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni (zysku netto) (propozycja Zarządu) - 187 głosów za, 5 przeciw i 10 wstrzymujących,
 - Nr 5 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Gosławskiemu - 173 głosy za, 12 przeciw i 17 wstrzymujących,

- Nr 6 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – C. Graczykowi - 179 głosów za, 7 przeciw i 19 wstrzymujących,
 - Nr 7 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – P. Makohinowi - 174 głosy za, 7 przeciw i 19 wstrzymujących.
2. Zarząd zorganizował spotkania z mieszkańcami budynków, w których zostały decyzją Rady Nadzorczej wprowadzone dodatkowo stawki funduszu remontowego ze względu na zaplanowane główne remonty (balkonów, elewacji, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych itp.) oraz z tymi budynkami, których mieszkańcy sobie zażyczyli.
 3. W starych zasobach zostało wyodrębnionych kolejnych 42 lokale.
 4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji podstawowej zostały wykonane w 98,95 % i wyniosły 23.413.844,58 zł. Przychody utrzymania eksploatacji podstawowej zostały wykonane w 103,39 % i wyniosły 26.678.634,93 zł. Koszty Zarządzania zostały wykonane w 97,50 % i wynosiły 6.193.992,28 zł. Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wynosiły 3.609.693,65 zł i były wyższe o 3,14 % od planowanych z czego po o opodatkowaniu (598.870 zł) i pokryciu kosztów utrzymania NOK-u (681.938,29 zł) do podziału dla członków Spółdzielni została kwota 2.328.885,36 zł i jest wyższa od planowanej o 13,51 %.
 5. Z planowanej kwoty w wys. 11.028.693 zł na remonty została wydatkowana kwota 10.539.363,11 zł tj. 95,56%. Plan remontów na budynkach został zrealizowany w 94,81 %. Pełne dane dot. realizacji planu gospodarczo-finansowego znajdują się w Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2016.
 6. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami 1.320.239,40 zł.
 7. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2017, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 8. W ciągu roku kalendarzowego Zarząd nie zmienił wprowadzonych z dniem 01.01.2016r. stawek eksploatacyjnych oraz opłat zależnych od spółdzielni. Natomiast zostały uwzględnione zmiany stawek odpisu funduszu remontowego – roboty planowane w nieruchomościach, w których w wyniku konsultacji z mieszkańcami na zebraniach, zakres robót uległ zmianie lub ich zaniechano.
 9. Kontynuowano prace umożliwiające uzyskanie wieczystego użytkowania terenu „Wyżyny Zachód” (enklawa Kazury). Na dzień dzisiejszy zostały uzgodnione granice działek gruntu, które to zostaną przekazane w wieczyste użytkowanie Spółdzielni, a pozostałe (teren boiska, teren pod projektowany żłobek i droga dojazdowa) zostaną we własności Miasta Stołecznego Warszawy.
 10. Zarząd pod nadzorem służb prawnych zaskarżył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podwyżki użytkowania wieczystego dot. 44 działek gruntowych z czego 3 w 2015r.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2016r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni.