

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2020 ROK**

WARSZAWA, MARZEC 2021R.

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 uchwałą Nr 9 odbytego w 15 częściach od 04.06.2018r. do 29.06.2018r., natomiast postanowienia Sądu o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu dokonano 02.08.2018r.

2. Obszar działania i zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2020r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 555.563 m² w tym:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - wieczyste użytkowanie gruntu | 226 753,93 m ² , |
| - prawo własności gruntu | 218 300,57 m ² , |
| - dzierżawy terenu | 4 239,00 m ² , |
| - grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców | 106 269,50 m ² . |

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2020r. – 266 901 372,97 zł

Ilość członków na dzień 31.12.2020r. – 9.133.

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

Cyryl Graczyk – Zastępca Prezesa Zarządu

Piotr Makohin – Zastępca Prezesa Zarządu

Andrzej Grad – Społeczny członek 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,
- Lokali Użytkowych i Archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawy terenów, reklamami itp.,
- Technicznym – zajmującym się 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** – zajmującym 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** – zajmującym się analizowaniem i windykacją zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,

Zastępca Prezesa Zarządu Piotr Makohin – organizował i nadzorował pracę działu:

- **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 działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

Spółeczny członek Zarządu Andrzej Grad - 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.

W 2020 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 85,25 etatu w tym:

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

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

W 2020 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” brała udział w 186 sprawach sądowych, 1 sprawa toczyła się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. 65 spraw wszczęto w 2020 r.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny”:

- 4 sprawy o eksmisję,
- 1 sprawa o odszkodowanie,
- 5 spraw o ustalenie,
- 1 sprawa o stwierdzenie nabycia spadku,
- 1 sprawa o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu,
- 1 sprawa o zakazanie immisji,
- 1 sprawa o zajęcie,
- 169 spraw o zapłatę.

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny”:

- 2 sprawy o zapłatę.

C. SM „Wyżyny” brała udział w 2 sprawach w postępowaniu upadłościowym.

W roku sprawozdawczym orzeczeniami prawomocnymi zakończono:

- 72 sprawy o zapłatę – w tym w 69 sprawach wydano orzeczenia zasądzające zgodnie z powództwem, w 3 przypadkach postępowania umorzono wobec cofnięcia powództwa,
- 2 sprawy o eksmisję, w obu przypadkach Spółdzielnia wycofała powództwo,
- 4 sprawy o ustalenie, we wszystkich zapadły orzeczenia ustalające opłatę.



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 2020 roku odbyły się 54 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Odbyły się 3 spotkania Zarządu z dłużnikami przy udziale Rady Nadzorczej. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd w związku z sytuacją epidemiologiczną nie zorganizował spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości dot. planowanych robót remontowych w roku 2021.

Ponadto zgodnie ze statutem oraz w związku z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 16 kwietnia 2020r. o szczególnych instrumentach wsparcia z uwagi na rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2, wprowadzającej zmiany do Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” zarządził podjęcie uchwał na piśmie przez Walne Zgromadzenie 2020r. w 15 częściach w dniach od 08.09.2020r. do 30.09.2020r.

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 2020 roku Dział Obsługi Osiedla realizował zadania z szeroko pojętej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, które prowadzone były w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W dążeniu do zapewnienia wszystkich wymaganych funkcji eksploatacyjnych i zaspokajania różnorodnych potrzeb mieszkaniowych koordynowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów. W oparciu o zasadę gospodarności oraz kryteria oszczędności i wydajności dobierano działania ukierunkowane na dobro mieszkańców. Wykonano szereg czynności związanych z utrzymaniem osiedla w należyтым stanie techniczno – sanitarnym oraz estetycznym, zapewniając jego sprawne funkcjonowanie.

Wszystkie działania zostały zrealizowane w okresie pandemii COVID - 19 wymuszającej bieżące uwzględnianie trudnych do przewidzenia warunków zewnętrznych, bezpośrednio wpływających na funkcjonowanie działu, mieszkańców oraz podmiotów współpracujących. Zostały zapewnione stosowne warunki sanitarne oraz określone procedury postępowania w zaostrzonym reżimie sanitarnym. Czasowe absencje pracowników działu, bądź podmiotów współpracujących, konieczność pracy w systemie zdalnym nie wpłynęły znacząco na sprawną obsługę osiedla.

W 2020 ROKU W RAMACH POWIERZONYCH OBOWIĄZKÓW WYKONANO:

1. Bieżąca obsługa mieszkańców. Przyjmowanie i załatwianie uwag/wniosków od mieszkańców wynikających z szeroko pojętych spraw związanych z zamieszkiwaniem i funkcjonowaniem na osiedlu – w stosownym reżimie sanitarnym.
2. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (346 pism przychodzących) - podejmowanie działań w celu wyeliminowania problemów zawartych w korespondencji.
3. Dokonywanie okresowych przeglądów zasobów i wnioskowanie o niezbędne naprawy i remonty.
4. Dwukrotny w ciągu miesiąca odczyt 634 szt. głównych (budynkowych) urządzeń pomiarowych w poniższym rozbięciu:
Liczniki energii elektrycznej – 269 szt.,

Liczniki wody – 122 szt.,

Liczniki gazu – 243 szt.

5. Comiesięczna, merytoryczna weryfikacja i analiza faktur za dostarczane usługi i media (energia elektryczna, woda i kanalizacja, gaz) na podstawie dokonywanych odczytów,
6. Kolportaż korespondencji (pisma, czynsze, faktury, ogłoszenia, itp.) do skrzynek listowych mieszkańców wraz z dostarczeniem zwrotów potwierdzających odbiór korespondencji do działów: technicznego, rozliczeń, windyacji, lokali użytkowych, członkowsko – mieszkaniowego.
7. Rozwieszanie ogłoszeń informacyjnych na klatkach schodowych, dot. prowadzonych prac remontowych, konserwacyjnych, spraw organizacyjnych, zwołania zebrań z mieszkańcami itp. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczącym usługi na rzecz Spółdzielni:
 - 500 zgłoszeń dotyczących różnych usterek do Działu Technicznego,
 - 233 zgłoszeń w sprawie usterek instalacji domofonowych,
 - 100 zgłoszeń dotyczących usterek dźwigów,
 - 335 zgłoszeń dotyczących usterek drzwi aluminiowych,
 - 347 interwencji dotyczących nieprawidłowości wywozu odpadów z terenu osiedla,
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. 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,
11. Bieżący nadzór (podejmowanie stosownych interwencji) nad dozorcami i firmami sprzątającymi w zakresie sprzątania:
 - klatek schodowych,
 - pomieszczeń wspólnych,
 - maszynowego mycia posadzek garażowych,
 - alpinistycznego mycia okien,
 - dróg, chodników i terenów zielonych przyległych do budynków,
 - dezynfekcji powierzchni wspólnych typu: klamki, pochwyt, poręcze, kasety domofonowe, przyciski w windach, itp. środkami wirusobójczymi covid, zakup środków wirusobójczych oraz materiałów ochronnych,
 - dezynsekcji (21 zabiegów)
 - deratyzacji (30 zabiegów + monitoring 18 karmników deratyzacyjnych),
 - dezodoryzacja (2 zabiegi),
 - usunięcie gniazda os / szerszeni – 9 szt.,
 - sanityzacja – 2 szt.,
 - odśnieżania w okresie zimowym,
12. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
13. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości
14. Współpraca wynikająca z sąsiedztwa terenów z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Zarządem Dróg Miejskich, Spółdzielnią Mieszkaniową „PAX”, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz firmą Astaldi – budowa POW S-2, m.in. w zakresie odtworzenia altan śmietnikowych wg wzoru SM Wyżyny oraz niezwłocznego udostępnienia ich mieszkańcom,
15. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
16. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń

- sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.
17. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.
 18. Kontynuacja inwentaryzacji piwnic oraz pomieszczeń wspólnych, weryfikacja zgodności stanu rzeczywistego z planami, w 28 budynkach przy ul. Kazury, tj. 107 klatek schodowych, wyjaśnianie nieprawidłowości.
 19. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla prowadzonym przez firmę SUEZ 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.
W tych sprawach podjęto 181 interwencji (mail, zgłoszenia telefoniczne i pisma).
 20. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto” (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektroprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
 21. Powadzenie dezynfekcji,
 22. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) **konserwacja zieleni, tereny:**

koszenie trawy – 3 krotne,
wykonanie 9 265 szt. zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów oraz 9 667 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 414 szt.
wykonanie nasadzeń uzupełniających krzewów i bylin.
wykonanie 14 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 13 szt., usuwanie wiatrołomów (sporządzenie wniosków do WOS, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOS
usunięcie karp – 40 szt.,
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych,
renowacja trawników,
konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielenie dosadzenia),
zakup donic betonowych 12 szt. w raz z uzupełnieniem ziemią i bylinami
renowacja i malowanie donic betonowych z bylinami 248 szt.
ekspertyzy ornitologiczne
inne prace drobne prace ogrodniczo - porządkowe
zakup 48 szt. – tabliczek „sprzątaj po psie”

b) **nadzór nad sprawnością oświetlenia zewnętrznego (729 punktów świetlnych):**

Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii, lokalizacja i naprawa przepalonych i uszkodzonych kabli zasilających, bezpieczników, wymiana żarówek.
Kontynuacja prac związanych z wymianą zniszczonych (wyeksploatowanych) słupów oświetleniowych na nowe z oprawami LED - pozwalającymi znacznie obniżyć koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego:

Enklawa Wyżyny Środek (Na Uboczu, Belgradzka, Braci Wagów) – wymiana 71 szt. opraw żarowych na LED w słupach parkowych
Kazury 24 – 28 – wymiana słupów betonowych na aluminiowe wraz z przestawieniem

poza obrys chodnika (przed remontem chodnika)
Kazury 18 – 24 – wymiana słupów betonowych na aluminiowe,
Teren „SADKU” pomiędzy Żabińskiego / Małcużyńskiego – wymiana 4 szt. skorodowanych słupów parkowych oświetlenia zewnętrznego wraz z oprawami LED,
Montaż dodatkowej latarni wraz z doprowadzeniem zasilania na terenie zielonym pomiędzy budynkami Braci Wagów 20 a Meander 21

c) **naprawy /renowacja małej architektury - zagospodarowanie terenu:**

Na Uboczu 12 / Na Uboczu 24 – demontaż betonowych murków, likwidacja nawierzchni asfaltowych tzw. labiryntu, rekultywacja terenu, założenie trawnika, pozyskano ok. 500 m2 dodatkowej powierzchni zielonej
Zakup wraz z rozstawieniem na osiedlu betonowych koszy na śmieci - 30 szt., słupki betonowe – 3 szt.,
Wymiana desek w ławkach wraz z renowacją, malowaniem konstrukcji – wg potrzeb
Małej Łąki 76, Na Uboczu 10, Kazury 12, - wykonanie, renowacja, naprawy płotków, Kazury 4, 11 – likwidacja starych, zdewastowanych ogrodzeń z siatki
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych (34 szt.) wraz z wykonaniem podłoża dających możliwość parkowani 68 szt. rowerów przy budynkach: Żabińskiego 5 - 3 szt., Kazury 18 - 2 szt., Kazury 2C - 2 szt., Kazury 21/26 – 3 szt., Kazury 17 – 3 szt., Na Uboczu 14 – 2 szt., Na Uboczu 6 – 3 szt., Małej Łąki 1,3,5 – 5 szt., Małej Łąki 11, 13 – 4 szt., Małej Łąki 21 – 3 szt., Małej Łąki 23 – 3 szt.,

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

Aktualizacja oznakowania pionowego i poziomego,
Wymiana nieczytelnego oznakowania,
Bieżące naprawy elementów organizacji ruchu,
Kazury 24 – 26 – 28 montaż separatorów parkingowych wzdłuż nowego chodnika – 63 szt.
Naprawy nawierzchni przy altanach śmietnikowych zlokalizowanych przy Małej Łąki 1, Żabińskiego 9/20, Pileckiego 112, 116, Pileckiego 110,
Bieżący monitoring przestrzegania przepisów przez kierowców.
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.

e) **place zabaw:**

Wykonano szereg niezbędnych prac na 27 placach zabaw, polegających na:

sprawdzeniu konstrukcji i systemów montażowych zabawek, (227 szt. urządzeń)
sprawdzeniu kotwienia zabawek w podłożu,
wymianie uszkodzonych, skorodowanych lub spróchniałych elementów zabawek (osłon, podestów, stopni),
oczyszczeniu starej powłoki i malowanie konstrukcji,
szlifowaniu płaszczyzn, krawędzi elementów drewnianych wraz z malowaniem,
wymianie łożysk, zawiasów, zawieszek,
naprawie oczyszczeniu, szlifowaniu oraz malowaniu ogrodzeń,
usunięciu wyeksploatowanych, zagrażających bezpieczeństwu urządzeń zabawowych.
Dostawa piasku – 64 tony,

Na Uboczu 12 - Huśtawka łańcuchowa – wymiana uszkodzonego siedziska płaskiego, demontaż siedziska płaskiego wraz z łańcuchami, naprawa uszkodzonego zawieszenia, montaż nowego siedziska płaskiego wraz z łańcuchami - Huśtawka łańcuchowa – wymiana uszkodzonego łańcucha przy siedzisku kubełkowym, demontaż siedziska wraz z łańcuchami, wymiana łańcucha ze stali nierdzewnej. Na Uboczu 28 - naprawa uszkodzonej piaskownicy, montaż nowego siedziska ze sklejki antypoślizgowej
Kazury 12 - huśtawka łańcuchowa – naprawa zawieszenia, demontaż siedziska wraz z łańcuchami, naprawa uszkodzonego zawieszenia, montaż ponowny siedziska
Meander 6/8 - wałka sprężynowa – likwidacja, bujak poczwórny – likwidacja, piaskownica – wykonanie nowych siedzisk ze sklejki, przykręcenie, zabezpieczenie desek górnych
Meander 23 - zjeżdżalnia – wymiana osłon ślizgu, huśtawka łańcuchowa – wymiana siedziska kubełkowego wraz z łańcuchami
Żabińskiego 18 - huśtawka łańcuchowa – wymiana siedziska płaskiego wraz z łańcuchami
Małej Łąki 76 - remont fortu – wymiana osłon ślizgu, schodowych, osłony bocznej, bujak poczwórny – szlifowanie i zabezpieczenie krawędzi
Małej Łąki 10 - huśtawka łańcuchowa – wymiana siedziska kubełkowego wraz z łańcuchami
Kazury 12 - remont domku z werandą – wymiana podestu, odnowienie konstrukcji stalowej oraz wymiana 1 połaci dachu, zjeżdżalnia – odnowienie konstrukcji metalowej schodów, huśtawka łańcuchowa – wymiana siedziska płaskiego wraz z łańcuchami, malowanie konstrukcji metalowej huśtawki łańcuchowej, bujak poczwórny – szlifowanie i zabezpieczenie krawędzi
Kazury 26 - bujak sprężynowy żaba – likwidacja
Pileckiego 112 - bujak sprężynowy – likwidacja
Meander 23 – remont piaskownicy betonowej
Meander 22 – naprawa pergoli

Ponadto zamontowano nowe zabawki na placach zabaw przy budynkach:

Pileckiego 110/112/114 – bujak zebra
Małej Łąki 10 – bujak auto z ławeczką
Żabińskiego 10 – bujak hipopotam
Małej Łąki 76 – bujak koń
Na Uboczu 12 – karuzela tarczowa otwarta
Małej Łąki 10 – huśtawka stalowa Ptasie Gniazdo
Kazury 26/28 – kosz do koszykówki Żyrafa
Meander 8 – bujak koń

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:**

Braci Wagów 2 - remonty altany po dwukrotnym spaleniu, prace porządkowe, prowadzenie procedury zgłoszenia szkody na Policję oraz do ubezpieczyciela,
Meander 16, Meander 6 – demontaż spalonych altan śmietnikowych oraz prace porządkowe, prowadzenie procedury zgłoszenia szkody na Policję oraz do ubezpieczyciela,
Na Uboczu 14 – naprawa altany śmietnikowej po spaleniu pojemnika,

Na Uboczu 10 – wykonanie otworów wrzutowych w tylnej ścianie śmietnika, nowa elewacja oraz oznakowanie otworów wrzutowych,
Tablice informacyjne – zakup i montaż na altanach tablic „jak segregować odpady”,
Meander 16, 22, 19, 15, 9, 6, Na Uboczu 24, 14, Belgradzka 50, Braci Wagów 11, Kazury 18, Małej Łąki 19 - odnowienie oznakowania otworów wrzutowych – zgodnie z systemem miejskim,
Braci Wagów 11, Na Uboczu 14, Pileckiego 110, Żabińskiego 16, 20, Belgradzka, 44, 46, 48, Małej Łąki 8, 10, Kazury 5 - montaż oznakowania miejsc do składowania odpadów wielkogabarytowych,
Pileckiego 110, Kazury 22, Kazury 20 (naprawa), Kazury 4, Małej Łąki 1 - montaż krat na pnącza osłaniające widok na altany śmietnikowe
Małej Łąki 11 – wykonanie trzepaka,
Małej Łąki 1, Kazury 4, 1, 20, 24, 28, Żabińskiego 9/20 – odnowienie trzepaków,
Kazury 2 E – demontaż trzepaka,
Małej Łąki 1, Żabińskiego 6 – montaż ławeczek przy trzepakach,

Wymiana 9 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielogabarytowe:

Meander 16 – wykonanie oraz montaż nowej altany śmietnikowej z 11 otworami wrzutowymi z oznakowaniem otworów na poszczególne frakcje, wykonanie zagrody na gabaryty. (Nowa altana odbudowana po spaleniu).
Kazury 1, 4, 20, 22, 24, 26, Małej Łąki 1, Żabińskiego 9: rozbiórka starej altany śmietnikowej wraz z utylizacją, naprawy nawierzchni montaż nowej altany śmietnikowej z 11 otworami wrzutowymi z oznakowaniem otworów na poszczególne frakcje, wykonanie zagrody na gabaryty
Kazury 2E/2F – demontaż altany śmietnikowej zlokalizowanej na parkingu, naprawa nawierzchni, odzyskano 3 dodatkowe miejsca postojowe,

Prowadzenie prac konserwacyjnych 56 szt. altan śmietnikowych: wymiana uszkodzonych elementów, kłódki, spawanie urwanych części, zawiasów.

g) **konserwacja, nadzór i bieżące naprawy dźwigów w budynkach**

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 142 szt.
prorowadzenie prac naprawczych, w 2020 roku dokonano 112 napraw
komisje Urzędu Dozoru Technicznego

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

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

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 125 sztuk drzwi p.poż
przeglądy i konserwacja zestawu hydroforowego
przeglądy i konserwacja instalacji tryskaczowej
przeglądy i konserwacja 2 systemów wykrywania i sygnalizacji pożaru

dodatkowe prace naprawcze powstałe w trakcie eksploatacji:



Na Uboczu 28 – montaż panelu i modułu powiadomień GPS (zdalny dozór systemu p.poż), aktualizacja oprogramowania centrali p. poż.
Belgradzka 44 – wymiana akumulatora centrali oddymiania
Belgradzka 48 – wymiana akumulatora centrali oddymiania
Braci Wagów 20 – wymiana akumulatora bramy p.poż.
Meander 22 – naprawa drzwi .poż., wymiana samozamykacza

i) **nadzór i bieżące naprawy instalacji TV dozorowej,**

Prowadzenie bieżącego nadzoru nad sprawnością funkcjonowania systemu CCTV w budynkach Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28.

Dokonywanie niezbędnych napraw oraz wymian w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania systemów. Zgrywanie nagrań na potrzeby Policji, firm ubezpieczeniowych.

Dodatkowe prace naprawcze powstałe w trakcie eksploatacji:

Braci Wagów 20 – wymiana wyeksploatowanych kamer nr 2, 4, 8, 9, 10, 19 (6 szt.),
Meander 22 – naprawa kamery nr 8,
Na Uboczu 28 – wymiana akumulatorów,

j) **bieżące naprawy instalacji domofonowych,**

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 341 szt. tablic domofonowych na kłatkach, 4.914 szt. unifonów w lokalach, 233 usuniętych usterek, obsługa zgłoszeń mieszkańców i koordynowanie prac naprawczych.

k) **konserwacja i bieżące naprawy aluminiowej zabudowy wejściowej:**

Prowadzenie bieżącego nadzoru i konserwacji 410 par drzwi aluminiowych oraz usuwanie awarii, skutków dewastacji w zakresie: samozamykaczy, zawiasów, stopek, klamek, pochwyków, wymiany rozbitych szyb, zamków, itp.

l) **konserwacja bram garażowych i szlabanów,**

Prowadzenie bieżącej konserwacji oraz usuwanie awarii i skutków uszkodzeń:

- **Na Uboczu 28**
 - poziom 0 - wymiana sprężyny w bramie garażowej,
 - wymiana oświetlenia ostrzegawczego w szlabanie od str. Stryjeńskich,
 - poziom -1A - wymiana popychacza,
 - poziom -2 - wymiana łańcuchów napędowych i dwóch koźłów,
 - poziom -1B - wymiana szyny prowadzącej,
 - poziom -1A - wymiana sprężyny x 2,
- **Braci Wagów 20**
 - naprawa oświetlenia Led w szlabanie
- **Belgradzka 46**
 - naprawa czujnika pneumatycznego listwy dolnej
- **Pileckiego 110**
 - wymiana płytki regulacyjnej i naprawa fotokomórki
- **Braci Wagów 11**
 - poziom -2 wymiana fotokomórki w bramie wjazdowej
 - poziom -1 naprawa czujnika pneumatycznego w bramie wjazdowej

m) **inne prace konserwacyjne:**

drobne prace ślusarskie, wymiana zamków, wkładek (65 szt.), kłódek (13 szt.),

dorabianie kluczy (285 szt.) w tym kluczy systemowych dla mieszkańców, tablice adresowe na budynki, numeracja klatek schodowych, zakup wycieraczek na klatki schodowe (252 szt.), skrzynek na ulotki, tablic informacyjnych („sprzątaj po psie”, „szanuj zielen” itp.)

Zmiana ochrony fizycznej na zdalny dozór

W związku z coroczną perspektywą wzrostu kosztów ochrony fizycznej w nieruchomościach: Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28 opracowano i wdrożono koncepcję zmierzającą do zdecydowanej optymalizacji kosztów poprzez zastąpienie fizycznej ochrony zdalnym dozorem polegającym na:

Prowadzeniu dozoru ww. nieruchomości z pozycji „lokalnego centrum dozoru” usytuowanego na terenie osiedla, który ma podgląd na różne systemy z dotychczas ochraniających nieruchomości.

W celu wykonania powyższego niezbędne były do wykonania nw. prace:

1. zintegrowanie TV dozorowej do jednego miejsca dozoru,
2. zabezpieczenie kontaktronami klap dymowych w stropach klatek schodowych i bram pożarowych w garażach, w obiektach (Braci Wagów 11, Meander 22) w których nie central p.poż i sygnalizacji pożaru. Osoba dozoruująca otrzymuje sygnał o zmianie pozycji położenia bramy bądź klapy,
3. montaż modułów GSM (Na Uboczu 28) za pomocą, których o alarmie pożarowym zostanie powiadomiona osoba dyżurująca.
4. montaż modułów SOS na szlabanach,
5. zapewnienie podjazdów patroli interwencyjnych na wezwanie osoby dyżurującej.

Pojemniki na drobne elektroodpady

Podpisanie umowy na ustawienie na terenie osiedla 6 szt. pojemników do zbiórki drobnych elektroodpadów oraz bezpłatny ich odbiór,

Pojemniki ustawiono przy altanach śmietnikowych:

Kazury 28, Na Uboczu 10, Meander 16, Belgradzka 48, Małej Łąki 11, Żabińskiego 9.

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	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki PCV i drewno	65 670,00 zł	68 026,53 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	759 120,00 zł	687 695,48 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00 zł	20 444,77 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	163 430,00 zł	139 352,71 zł
5.	Konserwacja dachów	83 920,00 zł	97 814,68 zł
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 188 700,00 zł	1 320 440,01 zł
7.	Przegląd instalacji elektrycznej	0,00 zł	64 991,96 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	246 140,00 zł	286 707,81 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	49 790,00 zł	83 911,20 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	79 810,00 zł	56 223,92 zł

11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	550 000,00 zł	596 606,04 zł
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00 zł	43 909,82 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	50 000,00 zł	27 329,12 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	17 521,53 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	56 430,00 zł	53 363,42 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	2 196 980,00 zł	2 186 676,69 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 064 410,00 zł	1 009 781,89 zł

Wszystkie ww. prace w zakresie Działu Obsługi Osiedla wykonane zostały z należytą starannością w odpowiednim terminie oraz powierzonym zakresie.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

Wg stanu na 31.12.2020 r. SM „Wyżyny” posiadała 9133 członków.

Dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmował się całokształtem spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni przede wszystkim poprzez obszerną korespondencję i kontakt w sprawach:

- osób ubiegających się o uzyskanie członkostwa z tytułu nabycia lokalu w drodze kupna, dziedziczenia, darowizny, podziału majątku i licytacji,
- osób zainteresowanych statusem gruntów w powiązaniu z bonifikatą od opłaty za przekształcenie gruntów wg Uchwały Rady Miasta z 18.10.2018 r.
- osób ubiegających się o przeniesienie własności lokalu, oraz
- rezerwował terminy i umawiał członków z Notariuszem na zawarcie umowy przeniesienia własności danego lokalu,
- przygotowywał dokumenty dot. członkostwa i statusu lokalu dla Notariusza niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności,
- uczestniczył, na podstawie udzielonych pełnomocnictw przy zawieraniu umów z członkiem Spółdzielni.

W 2020 r. wpłynęły do Spółdzielni 126 wniosków o przeniesienie własności lokali. Od lipca 2020 r. rozpoczęto realizację wniosków o przeniesienie własności w budynkach dla których Spółdzielnia otrzymała z Dzielnicy Ursynów zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności jak i zaświadczenia potwierdzające uregulowanie przez Spółdzielnię opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa gruntu.

W roku sprawozdawczym zrealizowano 73 wnioski ws. przeniesienia własności lokalu.

Na 31.12.2020r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 6.591 lokali mieszkalnych w tym 2.677 lokali wyodrębnionych, tj. 40,6% wszystkich lokali mieszkalnych,
- 169 lokali użytkowych, w tym 104 lokale wyodrębnione, tj. 61% wszystkich lokali użytkowych,
- 46 garaży w tym 29 wyodrębnionych, tj. 63% wszystkich garaży,
- 833 miejsc postojowych, w tym 513 wyodrębnionych, tj. 61,6% wszystkich miejsc postojowych.

Od września 2019 r. Dział członkowsko-mieszkaniowy zajmował się rozprawdaniem kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury.

ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

W 2020 roku jak i w latach poprzednich podstawowym zadaniem Spółdzielni było utrzymanie na trudnym rynku nieruchomości wysokiego wskaźnika wynajmu lokali użytkowych. Jest to bardzo ważne, bowiem stanowi główny sposób pozyskiwania dodatkowych

środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31.12.2020 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 11.835,72 m ²	Ogółem 156 w tym nie wynajętych 6
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 973,75 m ²	Ogółem 37 umów
Pomieszczenia gospodarcze	Powierzchnia 483,72 m ²	Ogółem 30 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 9.136,58 m ² w tym 23 miejsca na motocykle	Ogółem 532 w tym nie wynajętych 61
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 216,04 m ²	Ogółem 8 umów
Schowki	Powierzchnia 23,82 m ²	Ogółem 9 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 298,32 m ² Powierzchnia 779,00 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 96,16 %
- w miejscach postojowych 88,54 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu:

Lokale użytkowe	3.086.064,45 zł
Miejsca postojowe	653.169,23 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	87.818,41 zł
Reklama	281.392,44 zł
Schowki i pomieszczenia gospodarcze	33.226,83 zł
Pomieszczenia techniczne	104.262,79 zł
Razem	4.245.934,15 zł

W 2020 r. podpisano dodatkowo 12 umów na czas określony na kwotę 14.667,30 zł.

W 2020 roku przeprowadzono jeden przetarg na wynajem lokalu użytkowego usytuowanego w budynkach przy ul. Meander 1A o powierzchni 66,14 m².

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 2020 r. do działu lokali użytkowych z działu windykacji wpłynęło 11 wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. 4 wnioski nie zostały zrealizowane, z uwagi na wyegzekwowanie przez dział lokali użytkowych brakujących kwot, w pozostałych 7 przypadkach zaległości na wniosek najemców, zgodnie z decyzją Zarządu, zostały rozłożone 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. W 2020 r. na wniosek archiwisty, Zarząd powołał komisję, składającą się z kierownika działu lokali użytkowych, archiwisty oraz przedstawicieli poszczególnych działów w celu wydzielenia dokumentacji niearchiwalnej podlegającej brakowaniu. Komisje po dokonaniu oceny dokumentacji przeznaczonej do zniszczenia, sprawdzeniu prawidłowości zakwalifikowania do właściwej kategorii oraz stwierdzeniu, że upłynął okres jej przechowywania, sporządziły stosowne protokoły. Po zatwierdzeniu protokołów przez Prezesa Zarządu, dokumenty w ilości 12.480 l zostały zniszczone przez profesjonalną firmę w stopniu bezpieczeństwa P-3, zgodnie z wytycznymi normy ochrony danych ISO/IEC 21964(DIN66399) oraz zgodnie z przepisami RODO.

Do obowiązków działu należy również prowadzenie ksiąg inwentarzowych wyposażenia, zgodnie z ewidencją pozabilansową przedmiotów małowartościowych w podziale na działu 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.

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.

Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 09 września 2019 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2020 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 2019 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2020 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 24 z dnia 09 grudnia 2019 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 2020 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczących:

- podgrzania wody we wszystkich nieruchomościach,
 - centralnego ogrzewania w budynkach
 - opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego,
- ulegały zmianie w ciągu roku kalendarzowego ze względu na rozliczenie kosztów za 2019 rok oraz zmiany ceny GJ dostawcy ciepła (Veolia) od 1.08.2020 r. i 1.10.2020 r.

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).

Od 1 marca 2020 roku zmieniono zasadę opłaty za wywóz nieczystości z gospodarstw domowych na lokal.

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 uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” dnia 5.11.2009 roku.

W 2020 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2019 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia 2020 r., zysk netto w wysokości 1.950.000 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 412 593,73 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni.

Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2019 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek obowiązujących od 1 stycznia 2021 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 2018 roku wnosili w 2020 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.

W związku z uprawomocnieniem wyroku Sądu dotyczącego opłaty za wieczyste użytkowanie terenu wspólnego enklawy Wyżyny- Wschód (działki z obrębu 1-11-04) zostały rozliczone wpłaty użytkowników za lata 2015-2020 w kwocie 1 832 704,56 zł z tego własność 1 733 249,92, najem 99 454,66 zł.

W 2020 roku zostały również rozliczone z mieszkańcami bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności:

- | | |
|---|--------------|
| • enklawa Wyżyny Zachód (zasoby przy ul. Kazury) | 1 173 856 zł |
| • enklawa Wyżyny Południe (zasoby przy ul. Małej Łąki, Żabińskiego) | 283 145 zł |
| • enklawa Wyżyny Środek (zasoby przy ul. Na Uboczu) | 128 403 zł |
| • enklawa Wyżyny Wschód (zasoby przy ul. Meander) | 105 784 zł. |

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

W 2020 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 15 682 832,19 zł
z tego:

- | | |
|--|------------------|
| - saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło | 4 741 482,48 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	5 585 515,18 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 roku	64 278,72 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2014 roku	83 743,55 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 roku	370 650,50 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 roku	336 606,37 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	303 820,95 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	642 317,18 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2019 roku	760 472,22 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2020 roku	2 737 354,23 zł,
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w nowych zasobach (w budynkach wybudowanych po 1995 roku)	54 724,63 zł,
- odszkodowania	1 866,18 zł,
Na remonty w nieruchomościach w 2020 roku wydano	11 753 745,36 zł.

W 2020 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł	6 041 757,14 zł
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło	5 009 265,41 zł,
- z tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni	554 549,35 zł,
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni	10 279,08 zł,
- zysk netto za 2019 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała nr 10 Walnego Zgromadzenia	412 593,73 zł,
- odszkodowania	15 062,00 zł,
Zwrot kosztów instalacji elektrycznej Braci Wagów 4 (część szkolna) do 31.08.2023 r.	40 007,57 zł.

Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano 1 779 785,49 zł

Stan funduszu remontowego na koniec 2020 roku wynosi 8 191 058,48 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 przeprowadzane analizy, które były podstawą do podejmowania decyzji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

ZADŁUŻENIA.

Sprawozdanie windykacyjne 2020r. – lokale mieszkalne

W okresie od stycznia do 31 grudnia 2020r. zaobserwowano spadek zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do roku 2019r. o 151.406 zł jak również spadek ilościowy dłużników o 591 osób, co przekłada się, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.XII.2020r. – w kwocie 1.021.221 zł do rocznego obciążenia – 54.482.272 zł stanowi współczynnik – 1,87%.

W maju 2020r. zostały rozliczone media za 2019r. Porównując zadłużenie po rozliczeniu mediów na dzień 31.V.2020r – w kwocie /1.283.466 zł/ z saldem na 31.V.2019r. w roku ubiegłym – które wynosiło /1.194.649 zł/ - można zaobserwować lekki wzrost zadłużenia o kwotę – 88.817 zł, pomimo zwrotów z tyt. użytkowania gruntów w zasobach Spółdzielni.

W roku 2020r. z uwagi na pandemię przez kilka miesięcy była zamknięta kasa Spółdzielni, jak również zostały zawieszone rozmowy z dłużnikami. Pomimo tego, można zaobserwować spadek zadłużenia po okresie wakacyjnym, który na dzień 30.IX.2020r. opiewał na kwotę – 1.255.293 zł.

W roku 2020r. czynsz globalny w styczniu wynosił 4.263.706 zł, zmniejszył się w stosunku do stycznia 2019r.– /4.559.558 zł/ o kwotę 295.852 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.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2020r. wynosi - 1 021 220,79 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń - lokale mieszkalne
na 31.XII.2020r.

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.20r.	1 021 220,79	4 618 640,49	501 795,72	89 074,80	413 459,43	16 890,84

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2020r. stanowią – 3 369 473,13 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych
za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2020 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
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%
2017r.	1.470.644	4.405.297	33,38%	52.916.184	2,78%
2018r.	1.319.827	4.393.155	30,04%	53.103.190	2,49%
2019r.	1.172.627	4.508.492	26,01%	54.303.456	2,16%
2020r.	1.021.221	4.618.640	22,11%	54.482.272	1,87%

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach zalegających od 1-go m-ca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia 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 3 spotkaniach i zawieszonymi z uwagi na pandemię, których ilość w 2020r. wyniosła 87osób. Podczas rozmów z dłużnikami członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zwrócili uwagę na problem związany z utratą części wynagrodzenia z chwilą ogłoszenia COVID-19, co spowodowało zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach, a którzy również współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta celem otrzymania dofinansowania. Spotkania Zarządu i Rady Nadzorczej z dłużnikami, pozwoliły odzyskać kwotę zadłużenia w wysokości 82.791,12 zł w 2020r.

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 2020r od 21 dłużników na łączną kwotę 135.549,58 zł.

W roku 2020 zostały przeprowadzone 2 egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego na lokalach mieszkalnych. Zostało rozliczone przez komornika zadłużenie na jednym lokalu w wysokości- 21.356,72 zł , zaś zaległości od drugiego lokalu w kwocie- 32.642,53 zł nie zostały rozliczone przez komornika w 2020r, gdyż sąd nie przekazał ww. rozliczenia, zgodnie z zatwierdzonym planem podziału.

Osoby zalegające do 1 m-ca nie podlegają windykacji /591 osób – zadłużenie na kwotę 194.929,93 zł/, gdzie zaobserwowano spadek ilościowy o 443 osoby w stosunku do 2019r. Główną przyczyną jest dokonywanie przez nich wpłat ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, a także są to lokatorzy, którzy mają zgodę na wpłaty w systematycznych ratach.

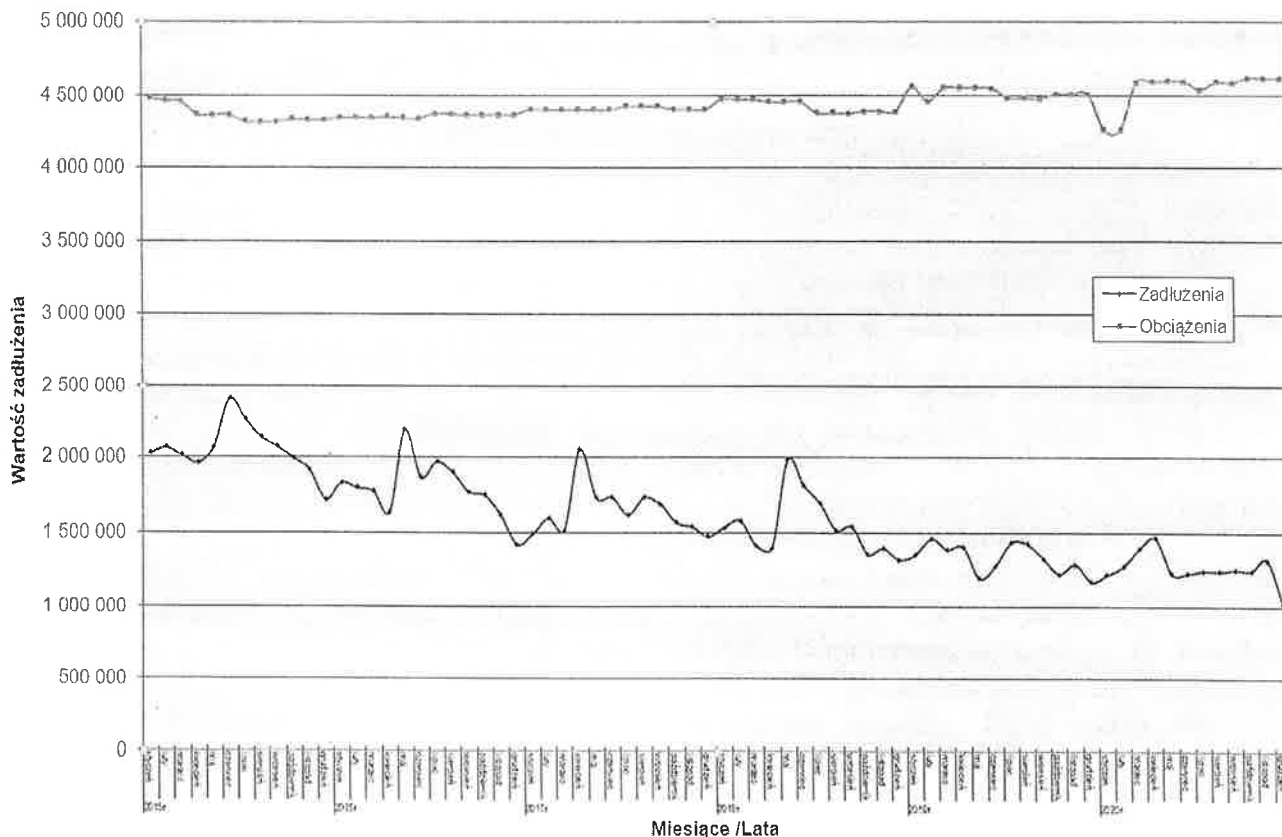
Od lat praktykowane jest informowanie mieszkańców o możliwości wystąpienia do O.P.S. i Urzędu Dzielnicy o dofinansowanie przez osoby, które spełniają kryteria otrzymania ww. zasiłku celowego. Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wysokość zadłużeń wpływają okresy świąteczne i wakacyjne, a w 2020r. również pandemia.

W 2020r. liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Dzielnicy wyniosła średnio 22 osoby. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęło – 65.164,61 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 2020r.
lokale mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużenia	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	591	194.929,93 zł.
1 – 3 m-cy	249	194.127,57 zł.
3 – 6 m-cy	48	53.819,03 zł.
6 – 12 m-cy	21	112.244,49 zł.
powyżej 12 m-cy	11	354.986,70 zł.
nieczynne	6	111.113,07 zł.
Razem	926	1.021.220,79 zł.

Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020



Sprawozdanie windykacyjne za 2020r. – 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 w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 53.060,14 zł i związane jest z prowadzonymi sprawami eksmisyjnymi wobec dłużników, którzy bezumownie korzystają z lokalu użytkowego w najmie i reklamy. Obciążenie globalne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2020r. w stosunku do roku 2019r. zmniejszyło się o kwotę 103.905,10 zł i związane było z decyzją Zarządu na obniżenie stawek najmu w okresie pandemii tj. w miesiącach III.20r. - V.20r. i XI.20r. - XII.20r. głównie na lokalach użytkowych. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2020r. na lokalach użytkowych i sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło łącznie 1.395.332,06 zł przy obciążeniu miesięcznym za wystawione faktury, na dzień 31 grudnia 2020r. stanowiące kwotę 727.249,02 zł. Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2020r, zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2021r. i stanowią kwotę 577.341,44 zł. Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie zostały złożone wnioski do sądu o eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, których zadłużenie na dzień 31.XII.2020r. wynosi 131.324,89 zł oraz 6 spraw, gdzie przeprowadzono eksmisję 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 2020r. w łącznej kwocie 524.112,50 zł oraz aktualne nakazy zapłaty za lokale użytkowe własnościowe, garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane i reklamy.

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2020r.
lokale użytkowe

M-c	zadłużenie	obciążenie	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.20r.	718 398,17	727 249,02	43 823,38	630 640,40	2 470,11

Kolejnym zadaniem pracowników Działu Windykacji, jest przygotowywanie dokumentacji dla lokali użytkowych, które zostały zdane, a pozostałe zaległości z tytułu najmu lub zajmowane są bez umowy i skierowanie postępowań na drogę sądową lub komorniczą oraz śledzenie tych spraw. W roku bieżącym wraz ze sprawami z lat ubiegłych jest łącznie 49 wniosków w tym:

- 5 spraw - skierowanych do sądu - pozwy - kwota - 41.514,50 zł.
- 8 spraw - nieprawomocne nakazy - bez klauzuli wykonalności – kwota 81.240,97 zł,
- 34 sprawy - skierowane do komornika – kwota 528.728,90 zł,
- 2 sprawy - umorzone przez komornika, zawieszone przez Zarząd do momentu rozliczenia eksmisji lub ponownego skierowania do komornika – kwota 26.861,83 zł.

W roku 2020r. odzyskano należności w wysokości 110.251,99 zł od lokali użytkowych w najmie i miejsc postojowych.

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2020 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 11.753.745,36 zł z czego 11.690.786,51 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 62.958,85 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.779.785,49 zł.

/wykonanie planu środkami funduszu remontowego za miesiące I - XII 2020 rok/



Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.470.000,00	2.857.697,94
2.	REMONT BALKONÓW	3.676.000,00	4.018.174,67
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.010.000,00	1.176.559,92
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	1.810.000,00	1.421.266,66
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	970.800,00	1.014.796,67
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	633.600,00	485.458,34
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	368.000,00	296.098,66
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	47.500,00	40.907,29
	REMONT DŹWIGÓW		49.293,10
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	200.000,00	330.533,26
10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	62.958,85
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	11.285.900,00	11.753.745,36
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	450.000,00	674.591,52
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	775.000,00	622.313,53
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	50.000,00	28.165,98
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	150.000,00	159.377,86
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	50.000,00	98.110,18
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	100.000,00	51.973,18
7.	REMONT MAŁEJ ARCHITEKTURY	150.000,00	145.253,24
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.725.000,00	1.779.785,49
III	OGÓŁEM:	13.010.900,00	13.533.530,85

PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	zakończenie kompleksowego remontu balkonów 22 szt. wraz z remontem elewacji od strony południowej i zachodnie	Meander 3
		zakończenie kompleksowego remontu balkonów 32 szt. wraz z remontem elewacji od strony wschodniej	Na Uboczu 4
		kontynuacja remontu elewacji od strony północno-zachodniej wraz z remontem balkonów 22 szt.	Na Uboczu 26
		remont elewacji od strony południowej	Małej Łąki 4
		remont elewacji od strony zachodniej wraz z remontem balkonów 4 szt.	Małej Łąki 6
		remont elewacji od strony północnej	Małej Łąki 8

		rozpoczęcie kompleksowego remontu balkonów 12 szt. wraz z remontem elewacji od strony zachodniej (od podwórka)	Małej Łąki 9
		kontynuacja remontu elewacji od strony zachodniej	Małej Łąki 10
		remont elewacji od strony południowej wraz z kompleksowym remontem balkonów 8 szt.	Małej Łąki 11
		remont elewacji od strony NOK-u	Braci Wagów 1
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Meander 5, 13, 23, Żabińskiego 8
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Kazury 2e, 4, 10, 17, 21, 26, Meander 3, 9, 10, 12, 15, 19, 21, 23, Małej Łąki 1, 2, 9, 10, 11, Na Uboczu 6, 12, Żabińskiego 4, 6, 7, 8
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Kazury 2, 2a, 2e, 5, 6, 8, 10, 15, 18, 21, 22, Meander 1, 1A, 2, 2A, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, Na Uboczu 2, 4, 6, 8, 12, 14, 24, Belgradzka 44, 46, 46a, 50, 52, Małej Łąki 2, 3, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 72, 74, Małcużyńskiego 5, 7, 9, 11, Żabińskiego 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 20
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Kazury 2e, Belgradzka 52, Małej Łąki 2, 6, 8, Na Uboczu 4, 22, Meander 5,
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokrycia dachu przedsionków oraz stacji trafo / przerobienie odwodnienia,	Kazury 2e, 5, 21, 22, 28, Meander 9, Małej Łąki 17, Na Uboczu 22,
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Kazury 2e, 17, 21, Meander 3, 5, 10, 19, Małej Łąki 17, 76, Na Uboczu 18, 26, Żabińskiego 16
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Kazury 13, Braci Wagów 11
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Kazury 21, 22, 28, Małej Łąki 15, 17, 19
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach		Meander 1a, Małej Łąki 7
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia		Kazury 13, 21, 28 Na Uboczu 16, Meander 12, Pileckiego 112
6.	Naprawa instalacji odgromowej w budynkach		Braci Wagów 1, 11, Belgradzka 50, Na Uboczu 4, 8, 10, 16, 20, 26

7.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów	Kazury 4 – 28 szt. Kazury 10 – 21 szt. Kazury 17 – 20 szt. Kazury 21 – 8 szt. Kazury 24 – 8 szt. Meander 10 – 16 szt. Meander 19 – 22 szt. Meander 21 – 6 szt. Małej Łąki 1 – 20 szt. Małej Łąki 17 – 20 szt. Na Uboczu 6 – 8 szt. Na Uboczu 10 – 22 szt. Na Uboczu 12 – 16 szt. Pileckiego 112 – 19 szt.
		remonty częściowe balkonów /sama szlichta/	Kazury 14, 16 – 2 szt. Braci Wagów 2, 20 – 3 szt. Małej Łąki 8, 10, 13 – 4 szt. Meander 1a, 23 – 3 szt. Pileckiego 114 – 1 szt. Żabińskiego 9 – 2 szt.
8.	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).		Roboty wymagają wchodzenia do mieszkań i z uwagi na pandemię COVID ich realizacja została wstrzymana
9.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Kazury 2b, 2f, 11, 20, 24, Małej Łąki 7, 9, 17, 23, 78, Małcużyńskiego 11, Na Uboczu 4, 6, 16, Belgradzka 52
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Kazury 5, 10, Meander 8, 11, Belgradzka 42, Na Uboczu 2, 8, 20, Małej Łąki 3, Żabińskiego 3, 10, 12
11.	Remont schodów terenowych między budynkami		Małej Łąki 15, Braci Wagów 1, Kazury 2e
12.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Meander 19, Kazury 4, 14, 15, 16, Na Uboczu 26,
13.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Kazury 2, 7, 8, 11, 15, 16, Małej Łąki 3, 9, 11, 13, 19, Meander 18, 23, Na Uboczu 6,
14.	Montaż platformy schodowej na szynie prostej dla niepełnosprawnych		Na Uboczu 24
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach		Meander 22, Na Uboczu 28, Belgradzka 50, Pileckiego 112, Braci Wagów 11, 20

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 ksiąg 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 prowadził w 2020 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.

Podczas stanu zagrożenia epidemicznego SARS-Covid-19 w Polsce zgodnie z rządowym rozporządzeniem w okresach reżimu sanitarnego i zawieszonych zajęciach edukacyjnych i kulturalnych godziny pracy NOK były zmieniane.

Posiadane zasoby SM przeznaczone na działalność społeczno-kulturalno-oświatową: bez zmian.

Podstawowe kierunki działalności:

1. Działalność kulturalna:

W 2020 roku w okresie od 12 marca do 15 września i następnie od 17 października do końca roku były w większości odwołane podstawowe cykliczne formy działalności.

W pozostałym okresie odbyły się :

- 2 koncerty jazzowe
- 2 koncerty z cyklu DW Cz (w tym jeden w mediach internetowych)
- Inauguracja Roku Kulturalnego – 1 koncert,
- 2 spektakle teatralne,

Działalność społeczna, oświatowa, rekreacyjna i kulturalna w okresie nie objętym reżimem sanitarnym (przed pandemią i na początku jesieni).

Kilka spotkań Zarządu z mieszkańcami.

- Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny” ze względu na stan epidemiczny Covid 19 odbyło się we wrześniu (w terminie przesuniętym o 3 m-ce).
- Kilka spotkań Klubów Seniora "Wrzos, Koła nr 26 i Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej.

Imprezy dla seniorów: jajeczko, wigilia, bal sylwestrowy i wycieczki były odwołane.

- 1 spotkanie Związku Wędkarskiego i Koła Łowieckiego.
- Gimnastyka dla seniorów 2x/tyg, 2 grupy: (dla mieszkańców Spółdzielni częściowo finansowana przez SM „Wyżyny”).
- Kurs języka angielskiego dla seniorów 1x/tyg – grupa 15 osób.
- 1 spotkanie organizacji pozarządowej - Fundacja Hipoterapia.
- 3 spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania weteranów

i więźniów politycznych).

- Warsztaty plastyczne dla dorosłych .
- Warsztaty plastyczne 1x/tyg- grupa 15 osób (bezpłatne dla młodzieży z SM „Wyżyny”)
- Wydawnictwo miesięcznika „60 OKEY”- redagowane przez pracownika NOK i Klub Seniora „Wrzos”.
- Zajęcia oświatowe: zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży (1 grupa).
- Warsztaty witrażowe dla seniorów -1 grupa, warsztaty decupage - 1 grupa.
- Zajęcia z kursów na prawo jazdy -1 grupa.

Zajęcia sportowe :

- Aerobic – sześć grup.
- Tai Chi – 2 grupy.
- Gimnastyka dla kobiet - sześć grup.
- Tenis stołowy – dwie grupy stałe .
- Zajęcia sztuk walki dla dzieci „Młodzi Wojownicy” - 4 grupy.
- Zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino i gitara (8 godz./tyg.),
- Zajęcia taneczne: Zespół Rytmiki i Baletu Etiuda (1 grupa wiekowa); Zespoły Tańca Sportowego Cobra (2 grupy wiekowe); Studio taneczne „Akcent” -zajęcia taneczne dla dzieci i kobiet 40+, Akademia Cheer Angels - taniec z elementami gimnastyki i podstawami akrobatyki dla dzieci – 2 grupy, zajęcia taneczne dla seniorów 1 grupa
- Zajęcia teatralne: Teatr Kontrapunkt: 3 x tyg., Teatr 50+ Pod Protezą 2 x tyg.
- Zajęcia plastyczne w ramach MASz: 1 grupa dla dzieci, 2 grupy młodzież i dorośli,
- Zajęcia dla seniorów 50+: teatralne, plastyczne, muzyczne, taneczne (finansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów).
- Na wniosek kierownika Sekcji Brydża Sportowego NOK (w październiku 2020 roku) Zarząd SM Wyżyny podjął decyzję o rozwiązaniu ww. Sekcji.

Współpraca: Urząd Dzielnicy Ursynów, Biuro Teatru i Muzyki UM.

2. 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.
3. W czasie pandemii Zarząd SM „Wyżyny” podjął działania mające na celu udzielanie pomocy i wsparcia w załatwianiu codziennych spraw osobom starszym (zakupy, wyniesienie śmieci, załatwianie spraw urzędowych czy choćby wyprowadzenie psa itp.). Pracownicy NOK przyjmowali zgłoszenia telefoniczne i następnie były przekazywane wolontariuszom do realizacji. Akcję nadzorował członek Zarządu p. Andrzej Grad.
Z pomocy skorzystało bardzo dużo starszych osób (mieszkańców naszej spółdzielni).

Z chwilą ogłoszenia stanu pandemii z inicjatywy członka Zarządu Andrzeja Grada i mieszkańca Kazury Jakuba Oficjańskiego w NOK utworzony był magazyn maseczek i przyłbic pn. „POMOC DLA MEDYKÓW”. Z dostarczanych do NOK materiałów (m. innymi Spółdzielnia zakupiła sporą część materiałów i tasiemek) osoby chętne do pomocy szyły maseczki i na drukarkach 3D produkowały przyłbice. Zainteresowanie pomocą w szyciu było bardzo duże. Gotowe produkty były przyjmowane w NOK i następnie codziennie pakowane i odbierane przez kierowców, strażaków, ratowników i rozwożone do szpitali w Warszawie, oraz do innych województw. Pracownicy NOK byli zaangażowani do pomocy w tej akcji.

Akcja „Pomoc dla medyków” w NOK, która trwała od marca do lipca, była jedną z największych w skali kraju.

4. Przed świętami Bożego Narodzenia wydawane były w NOK paczki świąteczno-noworoczne dla ursynowskich kombatanów i weteranów (finansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów).

PODSUMOWANIE

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

1. W związku ze stanem epidemii COVID-19 zarządzono podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie 2020r. na piśmie. Podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2019 rok – 291 głosami za, 21 przeciw, 22 wstrzymujących się i 2 głosach nieważnych,
- Nr 2 – przyjęcia wniosków polustracyjnych, wynikających z listu polustracyjnego z lustracji działalności spółdzielni za lata 2016-2018 – 316 głosami za, 7 przeciw, 11 wstrzymujących się i 3 głosach nieważnych,
- Nr 3 – przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 rok – 281 głosami za, 33 przeciw, 20 wstrzymujących się i 1 głosie nieważnym,
- Nr 4 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2019 rok – 290 głosami za, 16 przeciw, 29 wstrzymujących się i 1 głosie nieważnym,
- Nr 5 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Goślawskiemu – 268 głosami za, 39 przeciw, 27 wstrzymujących się i 2 głosach nieważnych,
- Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – C. Graczykowi – 270 głosami za, 44 przeciw, 18 wstrzymujących się i 4 głosach nieważnych,
- Nr 7 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – P. Makohinowi – 265 głosami za, 43 przeciw, 25 wstrzymujących się i 3 głosach nieważnych,
- Nr 8 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 267 głosami za, 36 przeciw, 29 wstrzymujących się i 4 głosach nieważnych,
- Nr 9 – wyboru członków Rady Nadzorczej SM „Wyżyny” na kadencję 2020-2023.

Członkowie Rady Nadzorczej z największą liczbą głosów:

- a) Halina Kupiecka – 303 głosy,
 - b) Jolanta Latała – 299 głosów,
 - c) Ewa Dobrowolska-Nogal – 294 głosy,
 - d) Ewa Świtlak – 294 głosy,
 - e) Anna Przedborska – 293 głosy,
 - f) Hanna Wodzińska – 292 głosy,
 - g) Zbigniew Kujawa – 286 głosów,
 - h) Stanisław Kunikowski – 286 głosów,
 - i) Andrzej Zdzieborski – 264 głosy,
 - j) Krzysztof Ksyta – 257 głosów,
 - k) Grzegorz Witkowski – 256 głosów,
 - l) Michał Słowiński – 253 głosy,
 - m) Małgorzata Ruszkowska – 246 głosów,
 - n) Mieczysław Grodzki – 229 głosów,
 - o) Witold Kemicer – 226 głosów.
- Nr 10 – przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2019 (zysku netto) – 299 głosami za, 22 przeciw, 14 wstrzymujących się i 1 głosie nieważnym.

Z uwagi na niewystarczającą liczbę głosów za, Walne Zgromadzenie w 2020r. nie podjęło uchwał w sprawie:

- informacji o stanie funduszu remontowego – 137 głosów za, 183 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 11, głosów nieważnych 5,
- zmiany w regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego – 125 głosów za, 194 głosy przeciw, wstrzymało się od głosu 13, głosów nieważnych 4,
- wycofania z eksploatacji dmuchaw o napędzie spalinowym – 110 głosów za, 197 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 26, głosów nieważnych 3,
- udostępniania protokółów rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków – 126 głosów za, 194 głosy przeciw, wstrzymało się od głosu 15, głosów nieważnych 2,

- corocznych przeglądów instalacji – 109 głosów za, 209 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 14, głosów nieważnych 4,
 - „gospodarki odpadami” – 105 głosów za, 211 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 18, głosów nieważnych 2,
 - remontów „na zlecenie” – 102 głosów za, 204 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 26, głosów nieważnych 4,
 - udostępniania protokołów odbioru remontów finansowanych z funduszu remontowego nieruchomości – 123 głosów za, 194 głosy przeciw, wstrzymało się od głosu 16, głosów nieważnych 3,
 - zmiany regulaminu Rady Nadzorczej – 129 głosów za, 190 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 13, głosów nieważnych 4,
 - zmiany regulaminu Zarządu SM „Wyżyny” – 118 głosów za, 199 głosów przeciw, wstrzymało się od głosu 13, głosów nieważnych 6.
2. Z uwagi na stan epidemiczny w kraju związany z COVID-19 Zarząd wzorem lat ubiegłych nie mógł zorganizować spotkań z mieszkańcami budynków, w których na wniosek Zarządu i mieszkańców zaplanowano remonty (balkonów, elewacji, dachów, instalacji elektrycznej i sanitarnej itp.). Niemniej Zarząd rozpatrzył wnioski i sugestie mieszkańców dot. prac remontowych złożonych na piśmie i przekazał z opinią do decyzji Rady Nadzorczej.
3. Zostały wznowione procedury wyodrębniania lokali w budynkach dla których spółdzielnia uzyskała zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności. Wyodrębniono kolejne 73 lokale.
4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 99,88% i wynosiły 25 354 292,56 zł. Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 91,26% i wynosiły 25 376 562,07 zł, przy uwzględnieniu, że saldo wyniku nieruchomości z roku 2018 (-26 330 zł) i pożytki z własnej działalności spółdzielni roku 2018 (1 800 000 zł) zostały rozliczone w stawkach 2020r.

Koszty Zarządzania zostały wykonane w 103,31% i wynosiły 7 079 602,25 zł.

Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 92,38%, co stanowi kwotę 3 474 712,96 zł.

Pożytki i inne dochody po opodatkowaniu w wysokości 576 581 zł i pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 793 064,85 zł, wynosiły 2 105 067,11 zł i były niższe niż w roku 2019 ze względu na czasowe obniżenie stawek najmu lokali użytkowych (pomoc w covid-19).

Pożytki zostaną przeznaczone do podziału dla członków spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zmniejszając obciążenie członków.

5. Na remonty zaplanowano kwotę 13.010.900 zł. Wydatkowano 13.533.530 zł co stanowi 104,02% planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 104,15%, a w mieniu spółdzielni 103,18%. Plan remontów, z uwagi na Covid-19, a w ślad za tym brakiem dostępu do lokali mieszkalnych, co w okresie pandemii jest zrozumiałe, nie został wykonany w 100% w następujących robotach:
- remont instalacji sanitarnych wykonany w 80,46%,
 - remont klatek schodowych wykonany w 78,06%.
6. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 1 871 530 zł kwotę 1 844 233,72 zł tj. 98,54% oraz dodatkowo na środki ochronne przed COVID -19 - 13 320,62 zł
7. Na konserwację stolarki drzwiowej i okiennej, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych w budynkach planowano wydatkować 2 039 870 zł, wydatkowano 2 137 913,59 zł co stanowi 104,81% wykonania planu.
8. Koszty eksploatacji mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) wynosiły 2 343 168,35 zł z planowanej kwoty 2 395 700 zł stanowiły 97,81%.

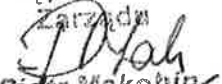
9. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosi 1 662 448,16 zł z czego:
- energia elektryczna : - 71 908,44 zł (do dopłaty),
 - gaz bytowy: 147 369,24 zł (do zwrotu),
 - woda i kanalizacja: 42 576,64 zł (do zwrotu),
 - gaz grzewczy: 158 076,83 zł (do zwrotu),
 - ciepło: 1 386 333,16 zł (do zwrotu).
- Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2020”. Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2020.
10. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2021, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. W ciągu roku kalendarzowego Zarząd nie zmienił wprowadzonych z dniem 01.01.2020r. stawek eksploatacyjnych oraz opłat zależnych od spółdzielni.
12. Na dzień 31.12.2020 roku w wyniku sprzedaży mieszkań w Spółdzielni ubyłoby 46 członków i ich stan wynosi 9.133.
13. Odnośnie prac związanych z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych dot. enklawy „Wyżyny Zachód”, w związku ze zmianą zasad wydzielania działek na nieruchomości jednobudynkowe wystąpiono o aktualizację podziału. Decyzję podziałową z 17.11.2020r. z klauzulą ostateczności spółdzielnia otrzymała w dniu 26.11.2020r. Jednocześnie trwają prace nad przygotowaniem projektów uchwał na poszczególne nieruchomości (nr, dobudowy, rozbudowy, zamiana piwnic przez lokatorów). Odnośnie uregulowania prawnego gruntów dla budynków Kazury 1 i 5 (dzierżawa terenu) trwają konsultacje i rozmowy dot. uzyskania korzystnej dla mieszkańców bonifikaty.
14. W związku z ustawą z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, działka enklawy „Wyżyny Zachód” o powierzchni ok. 12 ha w całości stała się własnością Spółdzielni. Ponadto uzyskano zaświadczenia dot. własności gruntów: Wyżyny Środek (Na Uboczu); Wyżyny Wschód (Meander); Wyżyny Południe (Małej Łąki, Żabińskiego).
15. 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.
16. 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.
17. Zarząd na dzień 31.12.2020 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,
 - istnieje ryzyko finansowe polegające na nieterminowych opłatach zobowiązań przez lokatorów i najemców lokali użytkowych. Spowodowane przede wszystkim sytuacją związaną z, zagrożeniem epidemicznym (brak pracy, wstrzymane działalności gospodarcze itp.) Powyższe aspekty muszą być brane pod uwagę w trakcie bieżącej analizy stanu zaległości i działań windykacyjnych.
 - 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. Sprawdzany jest również podmiot w KRS lub w CEIDG oraz weryfikowany w bazie REGON.
 - Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych

członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2020r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

ZARZĄD

Zastępca Prezesa

Zarządu

Piotr Makohin

Z-ca PREZESA ZARZĄDU


inż. Cyryl Graczyk

Członek Zarządu


Andrzej Grad

Prezes Zarządu


mgr inż. Krzysztof Gosławski