

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2021 ROK**

WARSZAWA, KWIECIEŃ 2022R.

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 31.12.2021r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 555.563 m² w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu	226 753,93 m ²
- prawo własności gruntu	215 974,32 m ²
- dzierżawy terenu	4 239,00 m ²
- grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców	108 595,75 m ²

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2021r. – 256.307.865,22 zł

Ilość członków na dzień 31.12.2021r. – 9.074

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 Goślawski – Prezes Zarządu

Cyryl Graczyk – Zastępca Prezesa Zarządu

Piotr Makohin – Zastępca Prezesa Zarządu

Andrzej Grad – Społeczny członek Zarządu

Prezes Zarządu Krzysztof Goślawski – 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, dzierżawą 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,
- **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 2021 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 79,25 etatu w tym:

- pracownicy umysłowi – 56,25 etatów
- pracownicy fizyczni – 23 etatów.

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

W 2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” brała udział w 150 sprawach sądowych, 1 sprawa toczyła się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, 60 spraw wszczęto w 2021 r.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny”:

- 2 sprawy o eksmisję,
- 1 sprawa o odszkodowanie,
- 2 sprawy o ustalenie,
- 1 sprawa o stwierdzenie nabycia spadku,
- 2 sprawy o zakazanie immisji,
- 1 sprawa o zajęcie,
- 1 prawa skarga na czynności komornika
- 135 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 2021 orzeczeniami prawomocnymi zakończono:

- 1 sprawę o ustalenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania
- 47 spraw o zapłatę. Wydano orzeczenia zasądzające zgodnie z powództwem.
- 9 spraw umorzono postępowanie wobec cofnięcia powództwa.
- 1 sprawa zakończona o upadłość konsumencką
- 1 sprawa o eksmisję

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 2021 roku odbyły się 52 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd 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 2021r. w 15 częściach w dniach od 10.09.2020r. do 23.09.2020r.

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 2021 roku Dział Obsługi Osiedla realizował zadania z zakresu eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, które prowadzone były w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W dążeniu do zapewnienia wszystkich wymagań eksploatacyjnych koordynowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów. Wykonano szereg czynności związanych z utrzymaniem osiedla w należytym stanie techniczno – sanitarnym oraz estetycznym, zapewniając jego sprawne funkcjonowanie.

W 2021 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 (COVID).
2. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (506 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 rozbiu:
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.,
 8. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie różnych usterek instalacji domofonowych, dźwigów, drzwi aluminiowych, nieprawidłowości wywozu odpadów z terenu osiedla,
 9. Uczestniczenie w okresowych przeglądach, kontrolach przewidzianych w Prawie Budowlanym.
 10. Kontrola ogródków przydomowych użytkowanych przez mieszkańców, interweniowanie w przypadkach naruszeń regulaminu użytkowania ogródków.
 11. 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,
 12. 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,
 - Prowadzenie dezynfekcji i deratyzacji powierzchni wspólnych:
 - Karmniki deratyzacyjne (montaż, monitorowanie): 38 szt.
 - Dezodoryzacja: 8 zabiegów,
 - Dezynsekcja: 21 zabiegów,
 - Usunięcie gniazd os: 6 zabiegów,
 - Dezynfekcja: 2 zabiegów,
 - odśnieżania w okresie zimowym,
 13. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
 14. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości
 15. 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,
 16. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
 17. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.

18. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.
19. Kontynuowanie prac związanych inwentaryzacją piwnic oraz pomieszczeń wspólnych, weryfikacja zgodności stanu rzeczywistego z planami, w 28 budynkach przy ul. Kazury, tj. 107 klatek schodowych, wyjaśnianie nieprawidłowości.
20. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla prowadzonym przez firmę Pre Zero 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.
21. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto” (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektroprzet, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
22. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) konserwacja zieleni, tereny:

koszenie trawy – 3 krotne,
wykonanie 4 107 szt. zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów oraz 12 550 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 550 szt.
wykonanie nasadzeń uzupełniających krzewów i bylin.
wykonanie 20 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa oraz 36 szt. krzewów
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 32 szt., usuwanie wiatrołomów (sporządzenie wniosków do WOS, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOS
usunięcie karp – 13 szt.,
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych, (uzupełnienie bylin: 129 szt.)
renowacja trawników,
konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielenie dosadzenia), 1 000 m2
zakup donic betonowych 30 szt. w raz z uzupełnieniem ziemią i bylinami
renowacja i malowanie donic betonowych z bylinami 248 szt.
ekspertyzy ornitologiczne – 7 szt.,
inne prace drobne prace ogrodniczo – porządkowe

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 Południe (Małej Łąki, Żabińskiego, Małcużyńskiego) – wymiana 105 szt. opraw żarowych na LED w słupach parkowych
Małej Łąki 2 – wymiana skorodowanych słupów oświetleniowych wraz z oprawami LED – 15 szt.,

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

Zakup wraz z rozstawieniem na osiedlu betonowych koszy na śmieci - 4 szt., słupki betonowe – 4 szt.
Malowanie donic betonowych – 47 szt.,
Wymiana desek w ławkach wraz z renowacją, malowaniem konstrukcji – wg potrzeb
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych (23 szt.) wraz z wykonaniem podłoża dających możliwość parkowani 46 szt. rowerów przy budynkach: Żabińskiego 5 – 5 szt., Kazury 18 – 2 szt., Braci Wagów 4 – 4 szt., Małej Łąki 7/76/76 – 9 szt., Na Uboczu 8 – 3 szt.,

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

Aktualizacja oznakowania pionowego i poziomego,
Wymiana nieczytelnego oznakowania,
Bieżące naprawy elementów organizacji ruchu,
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 – 60 ton,
Wymiana urządzeń zabawowych na nowe przy budynkach: Braci Wagów 1, 20, Kazury 12, 17, 26, Meander 22, Małej Łąki - 7 szt.

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, wykonanie prac remontowych po spaleniu / dewastacji:**

Belgradzka 46 – opracowanie projektu rozbudowy altan śmietnikowych oraz mapy,
Na Uboczu 24 – remont boksu na gabaryty,
Kazury 4 – remont boksu na gabaryty po spaleniu
Meander 6 – remont altany po spaleniu,
Meander 19 – remont altany po spaleniu,
Kazury 2 – remont altany po spaleniu,

Małej Łąki 74 – malowanie altany po spaleniu,
Na Uboczu 10 – malowanie altany po spaleniu,
Kazury 4 – demontaż spalonej konstrukcji altany, wykonanie nowej altany
Na Uboczu 24 – demontaż spalonej konstrukcji altany, wykonanie nowej altany,
Belgradzka 48 – demontaż spalonej konstrukcji altany, wykonanie nowej altany,

Wymiana 5 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielogabarytowe:

Żabińskiego 6, 12, 14, Kazury 8, Braci Wagów 1: rozbiórka starych, niefunkcjonalnych altan śmietnikowych wraz z utylizacją, naprawy / dostosowanie nawierzchni, montaż nowych altan śmietnikowych z otworami wrzutowymi i oznakowaniem otworów na poszczególne frakcje, wykonanie zagrody na gabaryty,

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 bieżących prac naprawczych
Wymiana aparatur sterowych, instalacji elektrycznej, oświetlenia na LED – 22 dźwigi w budynkach Pileckiego 110, 112, 114, Braci Wagów 11
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

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

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

j) **bieżące naprawy instalacji domofonowych,**

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 341 szt. tablic domofonowych na klatkach, 4.914 szt. unifonów w lokalach, 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, pochwytów, wymiany rozbitych szyb, zamków, itp.

l) konserwacja bram garażowych i szlabanów,

Prowadzenie bieżącego nadzoru, napraw oraz konserwacji:

- 30 szt. bram garażowych,
- 10 szt. szlabanów,

m) inne prace konserwacyjne:

drobne prace ślusarskie, wymiana zamków, wkładek (21 szt.), klódek (8 szt.), dorabianie kluczy (203 szt.) w tym kluczy systemowych dla mieszkańców, zakup oraz montaż tablic adresowych na budynki zgodnie z miejskim systemem informacji oraz projektem Zarządu Dróg Miejskich,

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 2021	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki PCV i drewno	68 940,00	126 053,07
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	723 910,00	644 716,71
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00	8 727,95
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	163 430,00	145 707,56
5.	Konserwacja dachów	100 780,00	107 008,52
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 187 130,00	1 369 435,69
7.	Przegląd instalacji elektrycznej	161 570,00	201 411,57
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	318 270,00	296 292,82
9.	Inne wydatki konserwacyjne	49 790,00	77 127,44
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	98 880,00	63 435,59
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	550 000,00	617 248,57
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00	54 586,34
13.	Konserwacja placów zabaw	50 000,00	21 469,39
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00	4 005,66
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	56 430,00	61 294,69
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	2 367 840,00	2 528 783,51
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 102 210,00	943 357,62

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

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

Dział członkowsko-mieszkaniowy przez cały 2021 r. na bieżąco, zajmował się całokształtem spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni przede wszystkim poprzez obszerną korespondencję i kontakt w sprawach:

osób, które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze kupna, dziedziczenia, darowizny, podziału majątku,

osób ubiegających się o przekształcenie statusu lokalu w odrębną własność, oraz

- kompletował materiały do złożonych wniosków, niezbędnych notariuszowi do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu,
- rezerwował terminy i umawiał członków z notariuszem na zawarcie umowy przeniesienia własności danego lokalu,
- uczestniczył, na podstawie udzielonych pełnomocnictw, przy zawieraniu umów z członkiem Sp-ni przed notariuszem

Przez cały 2021 rok dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco realizował wnioski członków Sp-ni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkania, lokalu niemieszkalnego w odrębną własność.

W 2021 r. wpłynęło do Spółdzielni 93 wnioski o przekształcenie w odrębną własność co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną ich liczbę 240. W 2021 r. zrealizowano 73 wnioski. Pozostałe, nie zrealizowane wnioski, wymagają uzupełnienia strony formalnej i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione /tj. w spr; rozwodowe, spadkowe, zadłużenia czynszowe/

Na 31.12.2021 r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 2740 lokali mieszkalnych wyodrębnionych /na 6591 lokali/
- 107 lokali użytkowych wyodrębnionych / na 169 lokali użytkowych/
- 30 garaży wyodrębnionych /na 46 garaży/
- 519 miejsc postojowych wyodrębnionych /na 833 miejsca post./

W 2021 r. dział członkowsko-mieszkaniowy przygotowywał dokumentację osób posiadających tytuł prawny do lokalu i dokumentację ich lokalu do podjęcia przez Zarząd projektów uchwał a następnie uchwał określających przedmiot odrębnej własności dla 11 budynków przy ul. St. Kazury. O podjętym projekcie uchwały a następnie podjętej uchwale każda osoba posiadająca tytuł prawny w tych budynkach została zawiadomiona pisemnie przez dział członkowsko-mieszkaniowy.

Wg stanu na 31.12.2021 r. SM "Wyżyny" posiada 9074 członków.

Od września 2019 r. Dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmuje się rozprowadzaniem kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury.

ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

W 2021 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 31.12.2021 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 11.201,93 m ²	Ogółem 153 w tym nie wynajętych 2
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 952,29 m ²	Ogółem 36 umów
Pomieszczenia gospodarcze	Powierzchnia 493,96 m ²	Ogółem 31 w tym nie wynajętych 1
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 8.718,78 m ² w tym 29 miejsca na motocykle	Ogółem 505 w tym nie wynajętych 45
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 234,04 m ²	Ogółem 9 umów
Schowki	Powierzchnia 23,82 m ²	Ogółem 9 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 280,32 m ² Powierzchnia 742,00 m ²	

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

- w lokalach użytkowych 98,69 %
- w miejscach postojowych 91,08 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu:

Lokale użytkowe	3.113.664,82 zł
Miejsca postojowe	658.628,51 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	96.740,62 zł
Reklama	264.355,56 zł
Schowki i pomieszczenia gospodarcze	32.858,46 zł
Pomieszczenia techniczne	107.063,59 zł
Razem	4.273.311,56 zł

W 2021 r. podpisano dodatkowo 13 umów na czas określony na kwotę 15.100,62 zł.

W 2021 roku przeprowadzono przetargi na wynajem następujących lokali użytkowych: ul. Belgradzka 52 powierzchnia 46,60 m², ul. Na Uboczu 3 powierzchnia 15,60 m², ul. Na Uboczu 3 powierzchnia 15,70 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 2021 r. odbyła się jedna eksmisja z lokalu użytkowego przy ul. Małej Łąki 17.

W 2021 r. do działu lokali użytkowych z działu windykacji wpłynęło 16 wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. 13 wniosków nie zostało zrealizowanych, z uwagi na wyegzekwowanie przez dział lokali użytkowych brakujących kwot, w 2 przypadkach zaległości na wniosek najemców, zgodnie z decyzją Zarządu, zostały rozłożone na raty. Natomiast 1 wniosek został zwrócony do działu windykacji, ponieważ brak było dwumiesięcznego zadłużenia (dokonano wpłaty po złożeniu wniosku)

Ponadto dział prowadzi archiwum zakładowe Spółdzielni, którego praca polega między innymi na przyjmowaniu na podstawie spisu zdawczo-odbiorczego dokumentów, oznaczaniu ich swoją sygnaturą, prowadzeniu ewidencji i utrzymywaniu w należytym porządku przyjętych akt, zabezpieczaniu dokumentów przed dostępem innych osób oraz udostępnianiu osobom upoważnionym.

Do obowiązków działu należy również prowadzenie ksiąg inwentarzowych wyposażenia, zgodnie z ewidencją pozabilansową przedmiotów małoceńnych 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 małoceńnych 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 13 Rady Nadzorczej z dnia 14 września 2020 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2021 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.

Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 17 grudnia 2020 roku został utworzony fundusz celowy na remont urządzeń dźwigowych w nieruchomościach Pileckiego 110,112,114 i Braci Wągów 11 oraz zostały przyjęte stawki.

W grudniu 2020 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2021 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 25 z dnia 13 grudnia 2020 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 2021 rok i obowiązywały przez cały rok.

- Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczących:
- podgrzania wody,
 - centralnego ogrzewania,
 - opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego, ulegały zmianie w ciągu roku kalendarzowego ze względu na rozliczenie kosztów za 2020 rok oraz zmiany ceny GJ dostawcy ciepła (Veolia) od 1.06.2021 r i 1.10.2021 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 kwietnia 2021 roku Rada Miasta st. Warszawy zmieniła zasady naliczania opłat za wywóz nieczystości. Spółdzielnia wносиła opłaty zgodnie z Uchwałą nr XL/1254/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. tj. według wskazań wodomierza głównego w nieruchomości, a w nieruchomościach zasilanych przez hydrofornię zgodnie z ryczałtem 4 m³ /os/m-c.

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 z późniejszymi zmianami.

W 2021 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2020 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia 2020 r., zysk netto w wysokości 1 700 000 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali. Zysk netto w wysokości 405 067,11 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni.

Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2020 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek obowiązujących od 1 stycznia 2022 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 2020 roku wnosili w 2021 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 2021 roku została rozliczona z mieszkańcami nieruchomości przy ul. Belgradzka 52 bonifikata z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności:

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 2021 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł	15 046 749,17 zł
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	3 733 492,26 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	5 118 843,22 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 roku	40 237,02 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 roku	280 649,73 zł

- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 roku	208 870,40 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	226 128,33 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	534 329,38 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2019 roku	703 735,18 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2020 roku	986 131,98 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2021 roku	3 073 426,91 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w nowych zasobach (w budynkach wybudowanych po 1995 roku)	57 852,61 zł
- odszkodowania	83 052,15 zł
- Na remonty w nieruchomościach w 2021 roku wydano	13 882 237,63 zł

W 2021 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł **4 715 289,97 zł**
z tego:

- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło	3 269 651,45 zł
- z tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni	993 102,22 zł
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni	10 279,08 zł
- zysk netto za 2020 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała nr 4 Walnego Zgromadzenia	405 067,11 zł
- odszkodowania	37 190,11 zł

Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano **1 830 126,87 zł**

Stan funduszu remontowego na koniec 2021 roku wynosił **4 049 674,64 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 za 2021r. – lokale mieszkalne

W okresie od stycznia do 31 grudnia 2021r. zaobserwowano wzrost zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do roku 2020r. o 204.966 zł jak również wzrost ilościowy dłużników o 384 osoby, co przekłada się, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.XII.2021r. – w kwocie 1.226.187 zł do rocznego obciążenia – 58.840.760 zł stanowi współczynnik – 2,08%.

W maju 2021r. zostały rozliczone media za 2020r. Porównując zadłużenie po rozliczeniu mediów na dzień 31.V.2021r – w kwocie /1.560.448 zł/ z saldem na 31.V.2020r. w roku ubiegłym – które wynosiło /1.283.466 zł/ - można zaobserwować wzrost zadłużenia o kwotę – 276.982 zł.

W roku 2021r. z uwagi na pandemię była zamknięta kasa Spółdzielni, jak również zostały zawieszone rozmowy z dłużnikami. Można zaobserwować wzrost zadłużenia po okresie wakacyjnym, który na dzień 30.IX.2021r opiewał na kwotę – 1.425.942 zł, jak również kilkakrotne zmiany w wysokości obciążeń na lokalach z tyt. wywozu nieczystości.

W roku 2021r. czynsz globalny w styczniu wynosił 4.730.912 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2020r.– / 4.263.706 zł/ o kwotę 467.206 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, z kosztami wywozu nieczystości oraz zmianą stawki podgrzania wody.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2021r. wynosi- 1 226 187 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń - lokale mieszkalne
na 31.XII.2021r.

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.21r.	1 226 186,98	4 998 591,67	685 574,36	26 203,99	500 353,49	14 055,14

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2021r. stanowią – 1 948 777,29 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych
za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2021 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%
2021r.	1.226.187	4.998.592	24,53%	58.840.760	2,08%

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 wezwań do zapłaty, współpraca i prowadzenie spraw u komorników. Zarząd i Rada Nadzorcza zwrócili uwagę na problem związany z utratą pracy lub 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.

Na wysokość 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 2021r od 26 dłużników na łączną kwotę 160.100,12 zł.

W roku 2021 została przeprowadzona 1 egzekucja z ograniczonego prawa rzeczowego na lokalu mieszkalnym, którego zadłużenie z tyt. czynszu wynosi- 80.900,18zł. Na chwilę obecną nie zostały rozliczone przez komorników zadłużenia w 2021r od 2 lokali, dla których były przeprowadzone egzekucje z prawa rzeczowego w wysokości : 29.108,41zł i 50.290,65zł , gdyż sąd nie przekazał ww rozliczenia, zgodnie z zatwierdzonym planem podziału. Ponadto z uwagi na pandemię i zawieszenie w sądach wniosków składanych przez komorników o przeprowadzenie egzekucji z prawa rzeczowego, nie zostało zlicytowanych 5 lokali mieszkalnych, których zadłużenie na 31.XII.21r. wynosi – 244.664,81zł.

Osoby zalegające do 1 m-ca nie podlegają windykacji / 928 osób – zadłużenie na kwotę 207.646,27 zł /, gdzie zaobserwowano wzrost ilościowy o 337 osób w stosunku do 2020r. Główną przyczyną jest dokonywanie przez nich wpłat ostatniego dnia m-ca kalendarzowego za pośrednictwem banku, utratą pracy, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, a także są to lokatorzy, którzy mają zgodę na wpłaty w systematycznych ratach.

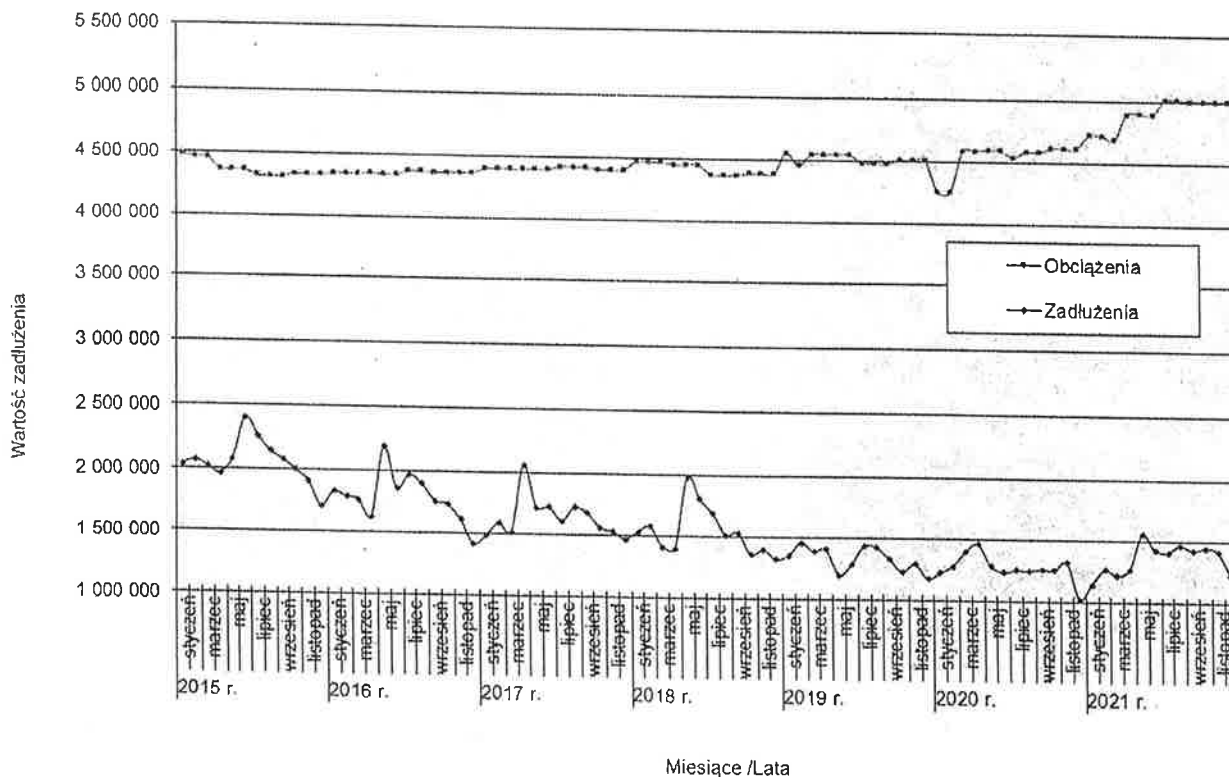
Od lat praktykowane jest informowanie mieszkańców o możliwości wystąpienia do O.P.S. i Urzędu Dzielnicy o dofinansowanie przez osoby, które spełniają kryteria otrzymania ww. zasiłku celowego. Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wysokość zadłużeń wpływają okresy świąteczne i wakacyjne, a w 2021r. również pandemia.

W 2021r. liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Dzielnicy wyniosła średnio 22 osoby. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęło – 72.831,64 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 2021r.
lokalne mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużeń	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	928	207.646,27 zł.
1 – 3 m-cy	300	286.451,28 zł.
3 – 6 m-cy	43	68.312,91 zł.
6 – 12 m-cy	16	86.630,14 zł.
powyżej 12 m-cy	17	414.343,19 zł.
nieczynne	6	162.803,19 zł.
Razem	1310	1.226.186,98 zł.

Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2021



Sprawozdanie windykacyjne za 2021r. – 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 zmniejszyło się o 174.477,54 zł. Obciążenie globalne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2021r. w stosunku do roku 2020r. zwiększyło się o kwotę 305.370,72 zł i związane było z nowymi stawkami najmu. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2021r. na lokalach użytkowych i sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło łącznie 1.220.854,52 zł. przy obciążeniu miesięcznym za wystawione faktury, na dzień 31 grudnia 2021r. stanowiące kwotę 873.211,04 zł. Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2021r, zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2022r i stanowią kwotę 709.184,11 zł. Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie zostały złożone wnioski do sądu o eksmisję z lokalu użytkowego w najmie. W roku 2021r- przeprowadzono eksmisję z 1 lokalu, gdzie zadłużenie na dzień eksmisji wynosi- 47.314,60 zł, zaś druga eksmisja powinna być przeprowadzona w kolejnym roku, a zadłużenie tego lokalu na dzień 31.XII.21r wynosi- 122.973,94zł. Ponadto jest 5 spraw, gdzie przeprowadzono eksmisje z lokali użytkowych w najmie w latach ubiegłych - Zarząd nie przyjął zadłużeń w koszty Spółdzielni i są one prowadzone przez komorników, gdzie pozostało zadłużenie na 2021r. w łącznej kwocie- 506.748,79 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.2021r.
lokale użytkowe

M-c	zadłużenie	obciążenie	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.20r.	527 165,63	873 211,04	34 440,49	656 778,29	2 470,11

Kolejnym zadaniem pracowników Działu Windykacji, jest przygotowywanie dokumentacji dla lokali użytkowych, które zostały zdane, a pozostały 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 50 wniosków w tym:

- 5 spraw - skierowanych do sądu - pozwy - kwota - 34.617,29zł.
- 12 spraw- nieprawomocne nakazy- bez klauzuli wykonalności – kwota 100.715,33zł
- 32 sprawy - skierowane do komornika – kwota 556.141,48 zł
- 1 sprawa- umorzone przez komornika, zawieszone przez Zarząd do momentu rozliczenia eksmisji – kwota 1.815,43 zł

W roku 2021r. odzyskano należności w wysokości 23092,15zł od lokali użytkowych w najmie i miejsc postojowych.

ROZDZIAŁ V

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2021 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 13.791.658,68 zł z czego 13.709.724,21 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 81.934,47 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.829.395,45 zł.

/wykonanie planu środkami funduszu remontowego za miesiące I - XII 2021 rok/

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	1.805.000,00	1.279.072,81
2.	REMONT BALKONÓW	3.210.000,00	3.951.818,54
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.225.000,00	1.711.951,96
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	1.945.000,00	2.313.577,67
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	1.200.000,00	949.398,42
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	355.000,00	413.903,09
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	1.290.200,00	2.432.544,52
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	25.000,00	62.803,57
	REMONT DŹWIGÓW stare zasoby		88.206,65
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	200.000,00	589.700,91
10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	81.934,47
12.	REMONT PLACÓW ZABAW W NIERUCHOM.: Meander 22 i Braci Wągów 20		6.309,94
13.	ROZLICZENIE SALDA FUNDUSZU-CELOWEGO - WYMIANA CIEPŁOMIERZY		1.015,08
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	11.724.000,00	13.882.237,63
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	100.000,00	235.682,67
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH	750.000,00	1.302.545,69
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	50.000,00	33.282,72
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	150.000,00	154.575,64
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	50.000,00	60.274,63
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	50.000,00	37.847,80
7.	REMONT MAŁEJ ARCHITEKTURY	50.000,00	5.917,72
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.200.000,00	1.830.126,87
III	OGÓŁEM:	12.924.000,00	15.712.364,50

PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	zakończenie kompleksowego remontu balkonów 22 szt. wraz z remontem części elewacji	Meander 20
		kompleksowy remont balkonów 16 szt. wraz z wymianą barierek i remontem części elewacji między balkonami	Małej Łąki 9
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Meander 2, 7, 8, 9, Żabińskiego 8
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Kazury, Meander 2, 5, 7, 8, 9, 12, 15, 21, 22, Małej Łąki 1, 80, Na Uboczu, Żabińskiego, Belgradzka 52
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Kazury 2, 2a, 2e, 5, 6, 8, 10, 15, 18, 19, 20, 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, 50, 52, Małej Łąki 2, 3, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 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	Małcużyńskiego 11, Żabińskiego 9, 12, Kazury 6, 14, Meander 7, 16, Pileckiego 116, Małej Łąki 76
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokrycia dachu przedsionków oraz stacji trafo / przerobienie odwodnienia,	Kazury 6, 17, 19, 24, Żabińskiego 8, 12, Małej Łąki 76, 78
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Kazury 28, Meander 7, 14, Małej Łąki 76, Braci Wagów 2, 11, Na Uboczu 10, Żabińskiego 9, 12, Małcużyńskiego 11
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Małej Łąki 7, Meander 1a, Na Uboczu 16
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Małej Łąki 7, 76, 78, Kazury 2a, 17, 19, 24 Żabińskiego 8, 10,
		poszerzenie wejścia do budynku z uwagi na osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku	Żabińskiego 16
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach		Kazury 2, 2a, Żabińskiego 18
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia		Kazury 2d, 14, Na Uboczu 2, Meander 9, 14, Małcużyńskiego 7

6.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów	Belgradzka 52 – 16 szt. Kazury 10 – 21 szt. Kazury 17 – 20 szt. Meander 2 – 11 szt. Meander 5 – 22 szt. Meander 7 – 12 szt. Meander 8 – 24 szt. Meander 15 – 18 szt. Meander 21 – 12 szt. Małej Łąki 1 – 16 szt. Małej Łąki 80 – 8 szt. Na Uboczu 2 – 4 szt.
		remonty częściowe balkonów /sama szlichta/	Kazury 11, 20 – 2 szt. Kazury 21, 26 – 2 szt. Małej Łąki 10, 21 – 2 szt. Małej Łąki 13, 19 – 2 szt. Małej Łąki 74, 76 – 2 szt. Meander 1 – 2 szt. Meander 3 – 1 szt. Meander 11 – 1 szt.
7.	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 16, 18, Kazury 16,
	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrk. c.w.		Pileckiego 110
8.	kompleksowy remont kotłowni gazowych wraz z wymianą pieców i tablic głównych elektrycznych oraz robotami towarzyszącymi		Pileckiego 110, 112, 114
9.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Kazury 5, 21, 28, Małej Łąki 1, 2, 9, 13, 21, 23, Meander 21, Na Uboczu 6, 22, Belgradzka 52, Żabińskiego 10, 16,
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Kazury 24, Meander 19, Na Uboczu 2, 8, 14, Małej Łąki 1, 3, 15, Żabińskiego 7, 10, 12, 16,
11.	Modernizacja instalacji p.poż zgodnie z nakazem PSP		Braci Wagów 4
12.	Remont schodów terenowych między budynkami		Żabińskiego 8
13.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Kazury 6, 11, 12, 14, 20
14.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Małej Łąki 76, Żabińskiego 5, Meander 14, 15, 23
15.	Remont drogi przejazdowej		Meander 22
16.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach		Żabińskiego 4, 5, 12, Kazury 12, 17, 18, 24, Meander 2a, 15, 22, Na Uboczu 28, Pileckiego 110, 112, 114, Braci Wagów 2, 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 zleceńbiorców 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 w 2021 roku prowadził działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 22.00, w soboty 9.00 – 21.00 oraz niedziele 10.00 – 20.00.

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 zmienione .

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

Podstawowe kierunki działalności:

1. Działalność kulturalna:

W 2021 roku zgodnie z zarządzeniem Ministerstwa Zdrowia aktualnym w danym okresie stanu zagrożenia epidemicznego COVID - 19 i z zachowaniem należytego reżimu sanitarnego NOK prowadził podstawowe cykliczne formy działalności.

– W okresie letnim odbyły się 2 koncerty plenerowe w „Sadku Natolińskim” sfinansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów;

- 2 koncerty z cyklu DWCz
 - Inauguracja Roku Kulturalnego – 1 koncert,
 - 3 spektakle teatralne (2 – teatr Kontrapunkt , 1- teatr przy SGH)
 - Koncert z okazji 40 rocznicy wprowadzenia stanu wojennego
2. Działalność społeczna, oświatowa, rekreacyjna i kulturalna w okresie nie objętym reżimem sanitarnym
- Kilka spotkań Zarządu z mieszkańcami.
 - Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny” ze względu na stan epidemiczny Covid 19 odbyło się we wrześniu .
 - Kilka spotkań Klubów Seniora ”Wrzos, Koła nr 26 i Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej (w okresie poza lockdownem) .
 - Imprezy dla seniorów: jajeczko, wigilia, bal sylwestrowy i wycieczki były odwołane
 - Wydawnictwo miesięcznika „Życie Seniora” - redagowane przez pracownika NOK i grupę zaangażowanych seniorów.
 - „MY z Wyżyn – Mieszkańców portret własny” - forma książkowa rozmów z sąsiadami zamieszczona na stronie NOK
 - Konsultacje z seniorami w celu wspierania ich stanu psychologiczno-fizycznego
 - Zebranie Związku Wędkarskiego i Koła Łowieckiego.
 - Zebranie Stowarzyszenia Pograniczników
 - Posiedzenia Komisja kultury i Komisji technicznej w NOK
 - Przeprowadzenie przetargów lokali użytkowych Sp-ni
 - 3 zebrania spółdzielni ursynowskich
 - Cykl spotkań szkoleniowych (dla studentów) organizacji pozarządowej - Fundacja Hipoterapia.
 - 3 spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania weteranów i więźniów politycznych)
 - Zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży (1 grupa).
 - Zajęcia dla dzieci – Fundacja Dzieci Puszczy- (nauka życia w zgodzie z przyrodą, uczenie samodzielności i współpracy w grupie. Zajęcia prowadzone są przez kadrę doświadczonych pedagogów.)
 - Zajęcia z kursów na prawo jazdy -1 grupa.
 - Seniorfit 60+ (gimnastyka dla seniorów) – 3 grupy
 - Zajęcia sportowe Tai Chi – 2 grupy.
 - Zajęcia sportowe Aikido – 2 grupy
 - Tenis stołowy – dwie grupy .
 - Zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino i gitara (8 godz./tyg.),
 - Studio taneczne „Akcent” -zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży
 - Akademia Cheer Angels - **taniec z elementami gimnastyki i podstawami akrobatyki dla dzieci – 2 grupy,**
 - Zajęcia muzyczne – 1 grupa
 - Zajęcia wokalne dla dzieci – 1 grupa
 - Zajęcia taneczne dla kobiet (latino) – 2 grupy
 - Zajęcia indywidualne wokalnie-umyzykalniające dla dzieci i młodzieży **5x/tydzień**
1. Współpraca: Urząd Dzielnicy Ursynów, Ursynowskie Centrum Kultury, Biuro Teatru i Muzyki Urzędu Miasta.
 2. Formy informacji i promocji: informacja o programie NOK przeznaczona na klatki schodowe Spółdzielni w formie afiszy formatu A4, aktualizowana strona internetowa, informacje kulturalne zamieszczane w prasie lokalnej.
 3. Z okazji Dnia Kobiet wydawane były w NOK paczki dla ursynowskich kombatanów i weteranów (finansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów).
 4. Pomoc w zorganizowaniu Bazaru Charytatywnego w NOK we wrześniu i w październiku na rzecz podopiecznych Fundacji Azylu pod Psim Aniołem.

- Środki pozyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone na pomoc zwierzętom .
5. Kiermasz zorganizowany przez Fundację Dzieci Puszczy
 6. Spotkanie przedświąteczne podopiecznych Hipoterapii i wręczanie upominków.
 7. Spotkanie sylwestrowe grupy mieszkańców Sp-ni.

PODSUMOWANIE

W roku 2021 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 2021r. na piśmie.

Podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2020 rok – 220 głosami za, 17 przeciw, 26 wstrzymujących się i 1 głos nieważny,
- Nr 2 – przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 rok – 213 głosami za, 22 przeciw, 24 wstrzymujących się i 5 głosami nieważnymi,
- Nr 3 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2020 rok – 217 głosami za, 19 przeciw, 25 wstrzymujących się i 3 głosów nieważnych,
- Nr 4 – podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2020 (zysk netto) – 228 głosami za, 19 przeciw, 14 wstrzymujących się, 3 głosów nieważnych,
- Nr 5 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Goślawskiemu – 208 głosami za, 32 przeciw, 21 wstrzymujących się i 3 głosach nieważnych,
- Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – C. Graczykowi – 211 głosami za, 31 przeciw, 18 wstrzymujących się i 4 głosach nieważnych,
- Nr 7 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – P. Makohinowi – 198 głosami za, 36 przeciw, 27 wstrzymujących się i 3 głosach nieważnych,
- Nr 8 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 190 głosami za, 38 przeciw, 32 wstrzymujących się i 4 głosach nieważnych.

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. Kontynuowano procedury wyodrębnienia lokali w budynkach Spółdzielni. Wyodrębniono kolejne 73 lokale.

4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 99,33 % i wynosiły 26 853 856 zł. Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 93,69 % i wynosiły 27 213 631,50 zł.

Koszty Zarządzania zostały wykonane w 102,19 % i wynosiły 7 266 377,05 zł.

Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 105,93 %, co stanowi kwotę 3 641 614,34 zł.

Pożytki i inne dochody po opodatkowaniu w wysokości 557 502,00 zł i pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 714 736,55 zł, wynosiły 2 369 375,79 zł i były wyższe niż w roku 2020.

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

5. Na remonty zaplanowano kwotę 12 924 000 zł. Wydatkowano 15 621 054 zł co stanowi 121,58 % planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 118,41 %, a w mieniu spółdzielni 152,51 %. Plan remontów w budynkach został przekroczony z powodu wykonania robót nie przewidzianych w planie za zgodą Rady Nadzorczej i tak wykonano dodatkowo:

-Zakończenie remontów balkonów 20 szt. przy ul. Kazury 17.

- Remont balkonów 8 szt. przy ul. Małej Łąki 80.
- Remont tarasów metodą iniekcji przy ul. Meander 22.
- Zadaszenie balkonów 3 szt. przy ul. Małej Łąki 11.
- Wymiana posadzek PCV na gres wraz z malowaniem klatek schodowych przy ul. Na Uboczu 16.
- Konieczny remont częściowy dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich na budynkach Kazury 14 i Meander 7, Małej Łąki 76 i inne prace dekarские spowodowane awariami wywołanymi ulewnymi deszczami.
- Remont izolacji, uszczelnianie iniekcyjne przekroczone o kwotę 300 tys zł z powodu zalań i podtopień w następstwie ulewnych deszczy.
- Dodatkowo wykonano konieczną wymianę pieców gazowych, po odmowie podłączenia do miejskiej sieci CO, wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach przy ul. Pileckiego. Niemalży wpływ ma przekroczenie budżetu na dodatkowe remonty, oprócz wymienionych powyżej, miał gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych, zwłaszcza w II półroczu 2021 roku.

1. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 1 991 940 zł kwotę 1 957 943 zł tj. 98,29%.
2. Na konserwację stolarki drzwiowej i okiennej, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych w budynkach planowano wydać kwotę 2 185 660 zł, wydano 2 395 200,21 zł co stanowi 109,59 % wykonania planu.
3. Koszty eksploatacji mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) wynosiły 2 543 750 zł z planowanej kwoty 2 502 500 zł stanowiły 101,65 %.
4. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosi 430 122,29 zł z czego:
 - energia elektryczna : 21 949,82 zł
 - gaz bytowy: - 131 464,64 zł
 - woda i kanalizacja: 404 724,32 zł
 - gaz grzewczy: 82 638,94 zł
 - ciepło: 2 238,13 zł
 - wywóz nieczystości: 50 035,72 zł
 Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2021”. Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2021.
10. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2022, 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 01.01.2021r. stawek eksploatacyjnych oraz opłat zależnych od Spółdzielni. Niestety w 2021 r. nastąpił systematyczny wzrost cen mediów- energii elektrycznej, gazu i 3-krotny wzrost cen ciepła. Co przy równoczesnym podwyższeniu minimalnego wynagrodzenia za pracę, spowodowało wzrost kosztów utrzymania nieruchomości.
12. Na dzień 31.12.2021 roku w wyniku sprzedaży i darowizn mieszkań w Spółdzielni ubywało 57 członków i ich stan wynosi 9 074.
13. Uregulowanie stanu prawnego gruntów z obrębu 1-11-02 (Wyżyny Zachód). Pod koniec 2020 r. uzyskano wypracowaną wspólnie przez Zarząd i Miasto decyzję podziałową działki 13 z obrębu 1-11-02. W marcu 2021 r. po uprawomocnieniu się decyzji, Zarząd złożył wniosek do Sądu Wieczysto księgowego, celem założenia księgi wieczystej na nieruchomościach powstałych w wyniku podziału. Do dnia 31.12.2021 r. nie dokonano wpisu. Dopiero po założeniu Ksiąg Wieczystych Spółdzielnia będzie mogła przystąpić do zawierania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali. Jednocześnie w roku 2021 trwały prace nad przygotowaniem dokumentów koniecznych do zawarcia aktów notarialnych polegających na weryfikacji dokumentacji lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych (piwnica) a następnie podjęcie przez

- Zarząd uchwalił niezbędnych do sporządzenia aktów notarialnych. W roku 2021 Zarząd podjął 11 uchwał.
14. W 2021 roku zakończyła się kolejna sprawa sądowa dotycząca aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu terenów wspólnych Wyżyny-Środek za lata 2016-2021 o powierzchni 4,8 ha. Rozliczenie nadwyżki opłaty w wysokości 2 100 000 zł nastąpi w 2022 roku.
 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 31.12.2021 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.
 - wojna w Ukrainie powoduje znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości. Związane to jest ze wzrostem cen mediów (gaz, energia elektryczna, ciepło) a w ślad za tym, wzrost inflacji oraz wzrost kosztów robót remontowych – związany ze znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych.
 18. 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.
 19. Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2021r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

Z A R Z Ä D

Podpisany certyfikatem wystawionym
dla Piotr Włodzimierz Makohin
(Certyfikat kwalifikowany). Utworzony
w dniu: 2022-04-15 08:40:26 +0200

Podpisany certyfikatem wystawionym
dla Cyryl Graczyk (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2022-04-15 08:48:57 +0200

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Andrzej Józef Grad (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2022-04-15 09:06:36 +0200

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Krzysztof Jan Gosławski (Certyfikat
kwalifikowany). Utworzony w dniu:
2022-04-15 09:11:17 +0200

