

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2022 ROK**

WARSZAWA, MARZEC 2023R.

WSTĘP

1. Zarys

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

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

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

2. Obszar działania i zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2022r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 555.563 m² w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu 226 699,60 m²,
- prawo własności gruntu 204 978,91 m²,
- dzierżawy terenu 4 239,00 m²,
- grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców 119 645,49 m².

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2022r. – 239 636 627,41 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2022r. – 9002

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 do czerwca 2022r.

Piotr Makohin – Zastępca Prezesa Zarządu do czerwca 2022r.

Andrzej Grad – Społeczny członek Zarządu

Grzegorz Witkowski – członek Zarządu oddelegowany przez Radę Nadzorczą od 11 lipca do 31 grudnia 2022r.

Mariusz Wildner – Zastępca Prezesa Zarządu od 24 października 2022r.

Prezes Zarządu Krzysztof Gosławski do czerwca 2022r. – organizował i koordynował pracę służb Spółdzielni jednocześnie sprawując bezpośredni nadzór nad działaniami:

- organizacyjno-prawnym – zajmującym się obsługą prawną Spółdzielni, pracą sekretariatu, organizacją obsługi działalności samorządowej oraz BHP,
- lokali użytkowych i archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, 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.

Od czerwca do października 2022r. zajmował się większością działów natomiast od wyboru Z-cy Prezesa Zarządu nadzorował działy: organizacyjno-prawny, lokali użytkowych i archiwum, ekonomiczny i rachuby płac, finansowo-księgowy.

Zastępca Prezesa Zarządu Cyryl Graczyk do czerwca 2022r. – zajmował się nadzorem i koordynacją pracy działów oraz procedurą przygotowania uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali zgodnie z u.s.m.:

- członkowsko-mieszkaniowym – zajmującym się obsługą mieszkańców w zakresie kupna i sprzedaży lokali, spraw spadkowych, przekształceniem praw do lokali,
- 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 do czerwca 2022r. – 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. Od czerwca poza dotychczasowymi obowiązkami przejął nadzór nad działami: członkowsko-mieszkaniowym i windykacji oraz koordynacją prac NOK-u.

Zastępca Prezesa Zarządu Mariusz Wildner od 24 października 2022r. – zajmował się nadzorem i koordynacją pracy działów: technicznym i obsługi osiedla.

Członek Zarządu Grzegorz Witkowski od lipca do grudnia oddelegowany z Rady Nadzorczej do pomocy w Zarządzie dot. bieżącej pracy spółdzielni.

W 2022 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 78,88 etatu w tym:

- pracownicy umysłowi – 54,42 etatów
- pracownicy fizyczni – 24,46 etatów.

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

W 2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” prowadziła 183 sprawy sądowe, w tym 68 wszczętych w 2022 roku, 1 sprawa toczyła się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny” ogółem:

- 1 sprawa 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 sprawy w postępowaniu upadłościowym,
 - 171 spraw o zapłatę.
- B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny” ogółem:
- 2 sprawy o zapłatę.

W roku sprawozdawczym 2022 orzeczeniami prawomocnymi zakończono 82 sprawy:

- w przypadku 64 spraw o zapłatę, wydano orzeczenia zasądające zgodnie z powództwem,
- w przypadku 18 spraw, postępowanie umorzono wobec cofnięcia powództwa z powodu spłaty zadłużenia przez pozwanego.

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 2022 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 epidemiczną, nie zorganizował spotkań z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości dot. planowanych robót remontowych w roku 2022.

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 2022r. w 15 częściach w dniach od 13.06.2022r. do 27.06.2022r.

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.

Niniejszy rozdział sprawozdania poświęcony jest funkcjonowaniu Działu Obsługi Osiedla oraz prowadzonych przez niego pracach w 2022 roku w zakresie eksploatacji zasobów Spółdzielni.

W ramach powierzonych obowiązków oraz posiadanych kompetencji wykonane były liczne prace i zabiegi co pozwoliło utrzymać zasoby w należyтым stanie technicznym oraz estetycznym. Koordynowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów, którym zlecono niezbędne prace do wykonania.

W 2022 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.
2. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (450 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 rozbiciu:
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, windykcji, 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 (304 zlecenia i 10 umów) w zakresie konserwacji zieleni, usuwania różnych usterek: instalacji domofonowych, dźwigów, drzwi aluminiowych, placów zabaw, itp.
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. Przegląd systemów i sprzętu ppoż., naprawa, uzupełnianie ubytków.
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): 23 szt.
 - Deratyzacja: 31 zabiegów,
 - Dezodoryzacja: 2 zabiegi,
 - Dezynsekcja: 24 zabiegi,
 - Usunięcie gniazd os: 16 zabiegów,
 - Dezynfekcja: 24 zabiegi,
 - 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.
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. Zakończenie 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, elektroprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
22. Ustalanie warunków wejścia w teren, niezbędne uzgodnienia oraz nadzór nad prowadzonymi pracami w zakresie doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego z:
 - VEOLIA – remont instalacji cieplnej pomiędzy budynkami Na Uboczu 10 – 12 – 14,
 - MPWiK – remont instalacji wodociągowej przy budynkach Żabińskiego: 7, 9, 12, 14, 16, 18, 20.
23. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) **konserwacja zieleni, tereny:**

koszenie trawy wraz z grabieniem i usunięciem urobku – 3 krotne,
wykonanie 2 029 szt. zabiegów pielęgnacyjnych krzewów oraz 8 658 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 259 szt.
wykonanie nasadzeń uzupełniających krzewów i bylin.
wykonanie 37 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
pielęgnacja drzew - nasadzeń zastępczych: <ul style="list-style-type: none">- usunięcie taśm przy drzewach - 42 szt.- usunięcie spróchniałych lub uszkodzonych kołków = 83 szt.- montaż ochraniacza plastikowego = 36 szt.
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 25 szt., usuwanie wiatrołomów (49 szt.) (sporządzenie wniosków do WOS, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOS
usunięcie karp – 73 szt.,
Meander 22/17 – rozbiórka nawierzchni asfaltowej w tzw. „dołku” pomiędzy budynkami, wykonane nawierzchni biologicznie czynnej.
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych,
punktowa renowacja trawników,
konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielienie dosadzenia), 1 364 m ²
Konserwacja nasadzeń w donicach betonowych - uzupełnienie ziemi, bylin, kory / żwiru, nawożenie
ekspertyzy ornitologiczne – 2 szt.,
oceny dendrologiczne – 3 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 opraw oświetleniowych z sodowych na LED - pozwalającymi znacznie obniżyć koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego:

Enklawa Wyżyny Wschód (Meander) – 104 szt.
Enklawa Wyżyny Zachód (Kazury, Pileckiego) – 190 szt.
Na Uboczu 28, Belgradzka „Pasaż Natoliński) – 40 szt. przystosowanie opraw do źródeł oświetlenia LED

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

Malowanie pojedynczych donic betonowych,
Wymiana desek w ławkach wraz z renowacją, malowaniem konstrukcji – wg potrzeb
Montaż 7 szt. ławek,
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych: - Meander 1A – 2 szt. (w asfalcie) - Na Uboczu 20 - 6 szt. (w asfalcie) - Braci Wagów 1 - 2 szt. (w asfalcie) - Kazury 18 – 2 szt. + uchwyt - Pileckiego 114 – 3 szt. (w kostce) - Kazury 16 – 6 szt. (w terenie zielonym), - Braci Wagów 1 – 3 szt. (w asfalcie)

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) **plac zabaw:**

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

• Wykonanie przeglądu technicznego urządzeń na 26 placach zabaw (227 elementów placów zabaw podlegających kontroli)
• Wymiana piasku w piaskownicach (56 ton),
• Kazury 12 – remont mostka i karuzeli, szlifowanie desek w 3 ławkach i wymiana desek w 1 ławce, montaż nowych urządzeń: zestaw zabawowy timon, huśtawka bocianie gniazdo
• Małej Łąki 10 – montaż piaskownicy,
• Kazury 26 – malowanie i szlifowanie zabawki Fort oraz huśtawka łańcuchowa
• Kazury 26 – szlifowanie desek w 2 ławkach i wymiana desek
• Kazury 2 – malowanie i szlifowanie zabawek: huśtawka łańcuchowa, piaskownica, karuzela, dostosowanie terenu pod urządzenia zabawowe – wykonanie nawierzchni bezpiecznej, montaż nowych urządzeń: Czworościan gimnastyczny, tunel słonik, walec, huśtawka bocianie gniazdo, piaskownica, tor grzybki, ławka z pedałami, kosz na śmieci.

• Na Uboczu 12 - malowanie i szlifowanie zabawek oraz wymiana uszkodzonych elementów w zabawkach: fort duży, fort mały, piaskownica, wymiana desek w ławkach
• Meander 9 – malowanie i szlifowanie zabawek oraz wymiana uszkodzonych elementów w zabawkach: huśtawka łańcuchowa i karuzela
• Meander 23 – malowanie i szlifowanie zabawek oraz wymiana uszkodzonych elementów w zabawkach: huśtawka łańcuchowa i karuzela
• Małej Łąki 3/5/7 – wykonanie nowej belki wraz z podporami „belce balansowej”
• Małej Łąki 9/11/13 – remont zabawki ważka sprężynowa
• Braci Wagów 20 - malowanie i szlifowanie zabawek oraz wymiana uszkodzonych elementów w zabawkach: fort duży, fort mały, huśtawka łańcuchowa, szlifowanie i malowanie desek w ławkach
• Na Uboczu 28 – naprawa bezpiecznej nawierzchni na placu zabaw
• Żabińskiego 3/5 – montaż skrzyni na zabawki,
• Meander 23 – montaż ważki na sprężynach,
• Meander 7 – montaż bujaka lew
• Małej Łąki 1/3/5 – montaż bujaka hipopotam,

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:**

Małej Łąki 2 – wykonanie dwóch otworów wrzutowych, malowanie altany, wykonanie boksu na gabaryty
Meander 18/22 – rozbudowa altany śmietnikowej, powiększenie do pojemności 21 pojemników,
Na Uboczu 24 – remont altany i boksu po smaleniu,
Meander 18/22 – remont i przebudowa boksu na gabaryty,
Meander 16 – remont i przebudowa boksu na gabaryty,
Meander 17/22 – wykonanie zabudowy (osłony) altany i zagrody
Drobne naprawy wg potrzeb: wymiana zniszczonych desek frontowych, wymiana skobli, klódek, zawiasów,

Wykonanie 4 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielogabarytowe:

Żabińskiego 4, Małej Łąki 74, Kazury 14: 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,
Małej Łąki 4 – wykonanie dodatkowej altany o pojemności 8 pojemników na papier i tworzywa sztuczne
Na Uboczu 20 – wykonanie dodatkowej zabudowy przestrzeni na gabaryty i dodatkowe pojemniki

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

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 144 szt.
prowadzenie bieżących prac konserwacyjnych i remontowych – 183 prace
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, itp.),

przeeglądy i konserwacja 136 sztuk gaśnic
przeeglądy i konserwacja 134 sztuk hydrantów
przeeglądy i konserwacja 79 sztuk węży
przeeglądy i konserwacja 8 sztuk bram przeciwpożarowych
przeeglądy i konserwacja 5 systemów oddymiania
przeeglądy i konserwacja 125 sztuk drzwi p.poż
przeeglądy i konserwacja zestawu hydroforowego
przeeglądy i konserwacja instalacji tryskaczowej
przeeglądy i konserwacja 2 systemów wykrywania i sygnalizacji pożaru

Uzupełnienie brakującego sprzętu (gaśnice, węże, prądownice).

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

Prowadzenie bieżącego nadzoru nad sprawnością funkcjonowania systemu CCTV (147 kamer) w budynkach Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28.

Dokonywanie niezbędnych napraw oraz wymian uszkodzonych / wyeksploatowanych podzespołów (akumulatory, centrale, zasilacze, kamery), w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania systemów. Zgrywanie nagrań na potrzeby Policji, firm ubezpieczeniowych. Modernizacja instalacji CCTV w budynku Braci Wagów 20 – wymiana kamer.

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. Wymiana 19 instalacji domofonowych w 14 budynkach.

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

Prowadzenie bieżącego nadzoru i konserwacji 410 par drzwi aluminiowych oraz usuwanie awarii, skutków dewastacji (160 szt.) 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.

Na Uboczu 28
- poziom -1A wymiana panela i listwy uszczelkowej
- naprawa szlabanu od str. Braci Wagów
- poziom -1A wymiana radia sterującego programowanie pilotów
- poziom -1B wymiana rolki górnej
- poziom -1B wymiana fotokomórki oraz listwy prowadzącej
- wymiana sterownika wraz z zaprogramowaniem pilotów
Belgradzka 46A
- naprawa bramy wjazdowej, regulacja linek, czujnika pneumatycznego
- wymiana linki nośnej w bramie wjazdowej
Belgradzka 50
- naprawa siłownika bramy wyjazdowej (od str. Stryjeńskich).

- wymiana sprężyny w bramie wjazdowej (od str. Braci Wagów)
- naprawa napędu bramy wjazdowej (od str. Stryjeńskich)
Pileckiego 112
- wymiana sprężyny i sprzęgła w bramie wyjazdowej
Pileckiego 116
- wymiana rolki dolnej w bramie wjazdowej
Braci Wagów 11
- poziom -1 montaż sterownika bram garażowych
- poziom -2 naprawa fotokomórki

m) **inne prace konserwacyjne:**

Drobne prace ślusarskie, wymiana zamków, wkładek (17 szt.), klódek (3 szt.), dorabianie kluczy (225 szt.) w tym kluczy systemowych dla mieszkańców.

Dokończenie oznakowania budynków tablicami adresowymi 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 2022	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki – drewno i ślusarki pozostałej	232 670,00 zł	240 422,44 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	737 080,00 zł	681 409,91 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00 zł	18 099,60 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	163 430,00 zł	156 141,41 zł
5.	Konserwacja dachów	97 610,00 zł	124 511,83 zł
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 289 050,00 zł	1 519 312,21 zł
7.	Przegląd instalacji elektrycznej	146 710,00 zł	158 666,92 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	329 360,00 zł	326 230,75 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	49 780,00 zł	66 374,77 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	100 380,00 zł	102 551,17 zł
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	600 000,00 zł	608 034,55 zł
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00 zł	29 826,80 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	50 000,00 zł	57 365,53 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	10 471,17 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	55 830,00 zł	51 647,28 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	2 466 740,00 zł	2 553 508,13 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 201 474,00 zł	1 082 173,04 zł

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

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

Dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmuje się całokształtem spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni osób które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze kupna, dziedziczenia, darowizny, podziału majątku oraz zagadnieniami związanymi z wnioskami osób posiadającymi tytuł prawny do mieszkania, lokalu niemieszkalnego czy miejsca postojowego zawarcia umowy przeniesienia własności na odrębną własność.

Dział członkowsko-mieszkaniowy kompletuje materiały do złożonych wniosków, wzywa do uzupełnienia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu przed Notariuszem. Rezerwuje terminy i umawia członków do zawarcia umowy. Na podstawie udzielonych pełnomocnictw uczestniczy przy zawieraniu umów z członkiem przed Notariuszem.

Przez cały 2022 rok dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco realizował wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkania, lokalu niemieszkalnego w odrębną własność.

W 2022 r. wpłynęło do Spółdzielni 153 wnioski o przekształcenie statusu lokalu w odrębną własność co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę 393 wniosków do realizacji. Zrealizowano 261 wniosków. Pozostało 132 nie zrealizowane wnioski, wymagające uzupełnienia strony formalnej (tj. sprawy rozwodowe, spadkowe, zadłużenia czynszowe bądź realizacja wniosku prolongowana na prośbę członka Spółdzielni).

Na 31.12.2022 r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 2989 lokali mieszkalnych wyodrębnionych (na 6592 lokali)
- 115 lokali użytkowych wyodrębnionych (na 169 lokali użytkowych)
- 30 garaży wyodrębnionych (na 46 garaży)
- 523 miejsc postojowych wyodrębnionych (na 833 miejsca post.)

W 2022 r. dział członkowsko-mieszkaniowy przygotowywał dokumentację osób posiadających tytuł prawny do lokalu i dokumentację ich lokalu do podjęcia przez Zarząd projektów a następnie uchwał określających przedmiot odrębnej własności dla 12 budynków przy ul. St. Kazury. O podjętym projekcie a następnie podjętej uchwale każda osoba posiadająca tytuł prawny w tych budynkach została zawiadomiona pisemnie przez dział członkowsko-mieszkaniowy.

Dział członkowsko-mieszkaniowy zajmuje się prowadzeniem niezbędnych rejestrów tj.:

- rejestr członków,
- rejestr ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- rejestr ksiąg wieczystych dla odrębnych własności lokali.

Wg stanu na 31.12.2022 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 9002 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkania, lokalu użytkowego i miejsca postojowego.

Od września 2019 r. dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmuje się rozprawdaniem i wymianą kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury.

ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

W 2022 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 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi nieruchomościami w zakresie najmu lokali użytkowych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych, schowków, miejsc postojowych, dzierżawy

terenu i reklam:

Lokale użytkowe w najmie	Powierzchnia 11.114,93 m ²	Ogółem 151 w tym nie wynajętych 2
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 952,29 m ²	Ogółem 36 umów
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	Powierzchnia 555,18 m ²	Ogółem 45 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 24
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 234,04 m ²	Ogółem 9 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 226,32 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 98,67 %
- w miejscach postojowych 95,24 %

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

Lokale użytkowe	3.162.941,01 zł
Miejsca postojowe	663.695,65 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	96.087,33 zł
Reklama	245.698,56 zł
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	39.239,00 zł
Pomieszczenia techniczne	116.044,54 zł
Razem	4.323.706,09 zł

W 2022 r. podpisano dodatkowo 22 umowy na czas określony na kwotę 19.715,48 zł.

W 2022 roku przeprowadzono jeden przetarg na wynajem lokalu użytkowego przy ul. Meander 2A powierzchnia 41,82 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 2022 roku nie przeprowadzono żadnej eksmisji.

W 2022 r. do działu lokali użytkowych z działu windykacji wpłynęło 6 wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia,

w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. W jednym przypadku umowa została rozwiązana, dwa wnioski nie zostały zrealizowane, z uwagi na wyegzekwowanie przez dział lokali użytkowych brakujących kwot, w trzech przypadkach zaległości na wnioski najemców, zgodnie z decyzją Zarządu, zostały rozłożone na raty.

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, wnioskowaniu o powołanie i udział w komisji mającej na celu wydzielenie dokumentacji przeznaczonej do zniszczenia, które przeprowadza profesjonalna firma, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Do obowiązków działu należy również prowadzenie ksiąg inwentarzowych wyposażenia, zgodnie z ewidencją pozabilansową przedmiotów małoceńnych w podziale na działy oraz księgi inwentarzowej środków trwałych. Nadawanie numerów inwentarzowych ujętych w księgach pozabilansowych przedmiotów, opisywanie inwentarzowe przedmiotów w miejscach użytkowania. Kwartalne uzgadnianie ksiąg przedmiotów 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 11 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2021 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2022 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.

Przyjęte w 2021 roku Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 17 grudnia 2020 roku i Uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2021r. stawki funduszu celowego na remont urządzeń dźwigowych w nieruchomościach Pileckiego 110,112,114, Braci Wagów 11 oraz Meander 13 i Na Uboczu16 obowiązywały przez cały 2022 rok

W grudniu 2021 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2022 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 25 z dnia 13 grudnia 2021 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 2022 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczących:

- opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego, ulegały zmianie w ciągu roku kalendarzowego ze względu na rozliczenie kosztów, zużycia wody i zużycia ciepła za 2021 rok.

- opłaty za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie uległy zmianie w ciągu roku ze względu na rozliczenie kosztów, zużycia wody i zużycia ciepła oraz zmiany ceny GJ dostawcy ciepła (Veolia) od 1.02.2022r, 17.05.2022r, 23.09.2022r.
- Przy kalkulacji stawek opłat została uwzględniona obowiązująca w 2022 roku tarcza antyinflacyjna obniżająca VAT na gaz, energię elektryczną i ciepłą.

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 stycznia 2022 roku Rada Miasta st. Warszawy zmieniła zasady naliczania opłat za wywóz nieczystości. Spółdzielnia wносиła opłaty zgodnie z Uchwałą nr LVIII/1854/2021 z dnia 17 grudnia 2021r. Lokale mieszkalne 85 zł/m-c od gospodarstwa domowego a lokale użytkowe za pojemnik o określonej pojemności zgodnie ze zgłoszeniem.

Wszystkie opłaty skalkulowano zgodnie z *Regulaminem określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni*, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” Uchwałą nr 43 z dnia 10.12.2015 roku z późniejszymi zmianami.

W 2022 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2021 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia 2022 r., zysk netto w wysokości 1.800.000 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 569.375,79 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni.

Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2021 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek od 01.01.2023 r.

W nieruchomościach przy ul. St. Kazury, 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 2021 roku wnosili w 2022 roku do Spółdzielni opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości tylko z tytułu mienia spółdzielni, pozostałą część dotyczącą nieruchomości wnosili do Urzędu Miasta.

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

W 2022 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł	12 596 960,67 zł
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	1 144 685,85 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	5 181 321,85 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 roku	27 532,09 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 roku	174 740,70 zł

- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 roku	179 426,61 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	150 532,10 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	436 139,72 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2019 roku	621 569,87 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2020 roku	956 484,54 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2021 roku	2 938 557,53 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2022 roku	669 149,81 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w nowych zasobach (w budynkach wybudowanych po 1995 roku)	38 010,40 zł
- odszkodowania	78 809,60 zł
Na remonty w nieruchomościach w 2022 roku wydano	13 799 564,07 zł
W 2022 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni z tego:	5 219 095,06 zł
- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło	3 515 106,39 zł
- tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni	1 089 937,14 zł
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni	10 778,52 zł
- zysk netto za 2021 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała nr 4 Walnego Zgromadzenia	569 375,79 zł
- odszkodowania	33 897,22 zł
Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano	1 601 985,14 zł
Stan funduszu remontowego na koniec 2022 roku wynosił	2 414 506,52 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 przeprowadzono analizy, które były podstawą do podejmowania decyzji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

ZADŁUŻENIA.

Sprawozdanie windykacyjne 2020r. – lokale mieszkalne

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2022r. zaobserwowano niewielki wzrost zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do roku 2021r. o kwotę 70 126 zł jak również wzrost liczbowy dłużników o 165 osób, co przekłada się na to, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.XII.2022r. w kwocie 1 296 313 zł do rocznego obciążenia – 61 882 611 zł wynosi 2,09% - wzrost o 0,01% w stosunku do 2021r., pomimo wysokiej inflacji i wzrost obciążenia rocznego o 1,05%.

W czerwcu 2022r. zostały rozliczone media za 2021r. Porównując zadłużenie po rozliczeniu mediów na dzień 30.VI.2022r. w kwocie 1 617 804 zł, z zadłużeniem na 31.V.2021r w roku ubiegłym, które wynosiło 1 560 448 zł, można zaobserwować wzrost o kwotę 57 356 zł.

W roku 2022r. czynsz globalny w styczniu wynosił 5 100 941 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2021r. /4 730 912 zł/ o kwotę 370 029 zł i związany był ze zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, opłat na fundusz remontowy w poszczególnych budynkach, z kosztami wywozu nieczystości oraz zmianą stawki podgrzania wody i co.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2022r. wynosi - 1 296 313,02 zł.

Zestawienie zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.XII.22r.

M-c	zadłużenie ogółem	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.22r.	1 296 313,02	711 548,92	137 593,09	443 568,06	3 602,95

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2022r. wynoszą – 1 950 633,31 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2022 r.

Rok	Zadłużenie na 31.XII. danego roku	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2012r.	2 031 149	48 339 170	4,20%
2013r.	1 899 537	48 724 890	3,89%
2014r.	1 935 834	50 052 650	3,86%
2015r.	1 718 875	52 494 005	3,27%
2016r.	1 419 832	52 320 261	2,71%
2017r.	1 470 644	52 916 184	2,78%
2018r.	1 319 827	53 103 190	2,49%
2019r.	1 172 627	54 303 456	2,16%
2020r.	1 021 221	54 482 272	1,87%
2021r.	1 226 187	58 840 760	2,08%
2022r.	1 296 313	61 882 611	2,09%

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach mieszkańców zalegających z opłatami od 1-go m-ca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia ma wpływ bieżąca analiza zaległości, systematyczne wysyłanie wezwań do zapłaty, współpraca i prowadzenie spraw u komorników. Zarząd i Rada Nadzorcza zwrócili uwagę na problemy związane z utratą pracy lub części wynagrodzenia z chwilą ogłoszenia epidemii COVID-19 oraz z wysoką inflacją, co spowodowało zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach. Wobec powyższego w 2022r. odzyskano należności od 47 dłużników, na łączną kwotę 165 137,02 zł.

W roku 2022 została przeprowadzona 1 egzekucja z ograniczonego prawa rzeczowego, którego zadłużenie z tyt. czynszu wynosi 39 703,41 zł, a także została zawieszona 1 licytacja z uwagi na zgłoszenie upadłości konsumenckiej przez dłużnika, gdzie zadłużenie na lokalu mieszkalnym wynosi 92 739,15 zł. Na chwilę obecną nie zostało rozliczone przez komornika zadłużenie od 1 lokalu mieszkalnego, dla którego była przeprowadzona egzekucja z prawa rzeczowego w 2021r. w wysokości 55 307,87 zł, gdyż sąd nie zatwierdził planu podziału. Sąd wraz z komornikiem rozliczył 1 egzekucję z prawa rzeczowego w wyniku którego odzyskano należności na kwotę 29 108,41 zł. Zostały także, spłacone zaległości dotyczące lokalu mieszkalnego na kwotę 10 452,19 zł. Ponadto z uwagi na pandemię i zawieszenie w sądach wniosków składanych przez komorników o przeprowadzenie egzekucji z prawa rzeczowego, nie zostały zlicytowane 3 lokale

mieszkalne, których zadłużenie na 31.XII.22r. wynosi 166 425,67 zł. Ponadto na wzrost zadłużenia mają wpływ sprawy dotyczące poszukiwania spadkobierców wobec tych lokali, gdzie właściciele zmarli tj. 6 lokali na łączną kwotę 134 820,60 zł.

Osoby zalegające do 1 m-ca nie podlegają windykacji /1090 osób – zadłużenie na kwotę 238 218,03 zł /, gdzie zaobserwowano wzrost liczby o 162 osoby w stosunku do 2021r. Główną przyczyną jest dokonywanie wpłat ostatniego dnia m-ca kalendarzowego za pośrednictwem banku, utratą pracy, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, są to także lokatorzy, którzy mają zgodę na spłaty w systematycznych ratach.

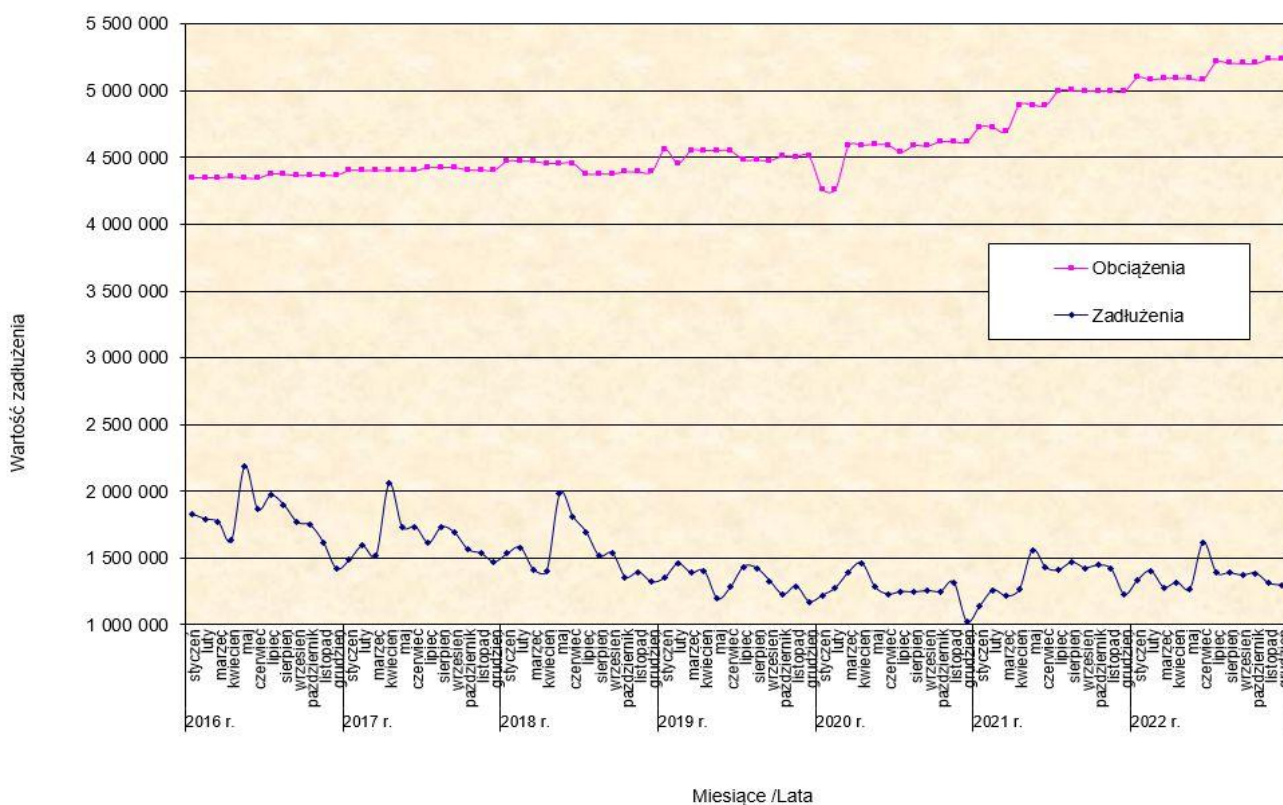
Od lat praktykowane jest informowanie mieszkańców o możliwości wystąpienia do O.P.S. i Urzędu Dzielnicy o dofinansowanie przez osoby, które spełniają kryteria otrzymania pomocy finansowej.

W 2022r. liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Dzielnicy wyniosła średniomiesięcznie 27 osób. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęło – 99 900,32 zł oraz środki z zasiłków celowych na pokrycie bieżącego i zaległego czynszu otrzymane z O.P.S. przez dłużników.

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń na 31 grudzień 2022r.
lokale mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużenia	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	1090	238 218,03 zł.
1 – 3 m-cy	323	307 594,27 zł.
3 – 6 m-cy	31	59 509,91 zł.
6 – 12 m-cy	8	32 539,69 zł.
powyżej 12 m-cy	19	537 475,54 zł.
nieczynne	4	12 975,58 zł.
Razem	1475	1 296 313,02 zł.

Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2022.



Sprawozdanie windykacyjne za 2022r. – lokale użytkowe.

Dział Windykacji prowadzi bieżącą kontrolę wpływu środków finansowych z wynajmu lokali użytkowych i lokali własnościowych użytkowych, systematycznie wysyła wezwania do zapłaty, analizuje wpływy i zobowiązania użytkowników. Zadłużenie na koniec roku 2022 w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 135 116,47 zł. Obciążenie roczne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2022r. w stosunku do roku 2021r zwiększyło się o kwotę 186 003,21 zł i związane było z nowymi stawkami najmu. Zadłużenie na 31 grudnia 2022r. na lokalach użytkowych łącznie ze sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło 758 557,67 zł, przy obciążeniu rocznym 10 550 206,82 zł, co daje współczynnik zadłużenia w wysokości 7,19%. Również w tych zadłużeniach jest 1 sprawa, gdzie został złożony wniosek do sądu o eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, ale został zawieszony z uwagi na odwołanie się dłużnika, którego zaległości obliczone na 31.XII.2022r. wynoszą 137 086,87 zł. Ponadto jest 5 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 2022r. w łącznej kwocie 545 656,85 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.2022r. lokale użytkowe

M-c	Zadłużenie ogółem	zadłużenie na czynszu /nie objęte nakazem/	sporne	zasądzone
XII.22r.	758 555,67	31 612,52	38 593,62	688 349,53

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 skierowano sprawy na drogę sądową lub komorniczą oraz śledzenie tych spraw. W roku bieżącym wraz ze sprawami z lat ubiegłych jest ich 51 w tym:

- 4 sprawy skierowane do sądu - pozwy - kwota - 37 594,25 zł,
- 11 spraw z nieprawomocnymi nakazami - bez klauzuli wykonalności – kwota 117 002,61 zł,
- 35 spraw skierowanych do komornika – kwota 565 071,83 zł,
- 1 sprawa umorzona przez komornika, zawieszona przez Zarząd do momentu rozliczenia eksmisji – kwota 1 815,43 zł,

W roku 2022r. odzyskano należności w wysokości 22 818,07 zł od lokali użytkowych w najmie i miejsc postojowych.

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2022 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 13.799,210,13 zł z czego 13.723,881,57 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 75.328,56 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.601.985,14 zł.

(wykonanie planu środkami funduszu remontowego za miesiące I - XII 2022 rok)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.270.000,00	2.577.240,60

2.	REMONT BALKONÓW	2.740.000,00	3.860.442,90
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.200.000,00	1.961.801,12
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	1.890.000,00	1.952.765,48
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	1.088.300,00	1.233.650,65
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	350.000,00	339.840,33
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	1.006.800,00	2.341.965,57
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	25.000,00	53.306,03
	REMONT DŹWIGÓW stare zasoby		69.373,17
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	200.000,00	414.540,80
10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	75.328,56
12	REMONT PLACÓW ZABAW W NIERUCHOM.: Meander 22 i Braci Wagów 20	6.000,00	
13	REMONT TV OBSERWACYJNEJ – BRACI WAGÓW 20	30.000,00	28.126,38
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	10.906.600,00	13.799.210,13
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	150.000,00	275.453,23
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	750.000,00	634.061,28
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	50.000,00	23.177,43
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	160.000,00	353.184,42
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	50.000,00	50.705,58
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	100.000,00	104.898,00
7.	REMONT MAŁEJ ARCHITEKTURY	150.000,00	160.505,20
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.410.000,00	1.601.985,14
III	OGÓŁEM:	12.316.600,00	15.401.195,27

PODSTAWOWE REMONTY

1. Roboty elewacyjne	zakończenie kompleksowego remontu balkonów wraz z wymianą balustrad i remontem elewacji w nieruchomościach	Małej Łąki 15, 19, 9, Na Uboczu 20, Meander 21,
	kompleksowy remont elewacji	Braci Wagów 11
	naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Meander 3, Małej Łąki 72, 11
	montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Meander 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 16, 20, 23 Małej Łąki 72, 11, 13, 15, Żabińskiego 6, 9, 12, 16, Kazury 2F, 15, 28, Braci Wagów 11, Małcużyńskiego 5, 7, 9, 11, Na Uboczu 2, 6, 8, 20, 26, Pileckiego 112

		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Kazury 13, 11, 4, 26, 2A, 6, 8, 12, 16, 18, 17, 15, Meander 3, 17, 2, 4, 6, 10, 12, 8, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 9, 1, 5, 1A, 22, Żabińskiego 16, 9, 14, 12, 7, 10, 4, 2, 6, 3, 5, 20, 18, Małcużyńskiego 11, 9, 5, Małej Łąki 72, 7, 9, 11, 21, 10, 6, 4, 3, 15, 10, 6, 8, 5, Braci Wagów 4, 1, 20, Belgradzka 48, 44, 46A, 52, 50, Na Uboczu 4, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 24, 26, 12, 14, 28
		Malowanie skrzynek gazowych	Kazury 15, 18, 28, 21, 22, 10, 6, 5, 2F, 2E, 2D, 2C, 2, 1
		Drobne naprawy elewacji	Pileckiego 114, Małej Łąki 74, Kazury 28, Małcużyńskiego 5
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Kazury 14, 28, 15 Żabińskiego 6 Na Uboczu 4 Małej Łąki 6
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Małej Łąki 7, 72, 74 Kazury 2B, 2C, 2F, 28 Na Uboczu 6, 8, 18, Małcużyńskiego 9 Żabińskiego 14 Kazury 12, 11 Pileckiego 112
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Kazury 2, 2B, 2A, Małej Łąki 7, Meander 6
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Małej Łąki 15, 72, 74 Żabińskiego 16
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach		Żabińskiego 5, Małcużyńskiego 7
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia (wymieniono oprawy oświetlenia nocnego + daszki, przedsionki, partery na oprawy LED w nieruchomościach osiedla Wyżyny)		Małej Łąki 3 Kazury 24 Meander 4, 6, 11 Na Uboczu 22, Belgradzka 50
6.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów wraz z wymianą balustrad	Belgradzka 52 – 24 szt. Małcużyńskiego 9 – 20 szt. Meander 10 – 11 szt. Meander 23 – 24 szt. Kazury 2F – 9 szt. Małej Łąki 9 – 16 szt. Na Uboczu 2 – 16 szt.
		remonty częściowe balkonów/tarasów /sama szlichta/	Meander 22
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 1 Kazury 13 Na Uboczu 24
	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrk. c.w.		Meander 6
8.	Wymiana zestawów pompowych hydrofornie		Meander, Na Uboczu

9.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach	Żabińskiego 9, 10, 13, 18 Meander 3, 4, 8, 15 Małej Łąki 76 Kazury 2D, 22 Belgradzka 52 Braci Wagów 1
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach	Małej Łąki 1, 74 Żabińskiego 8, 10 Meander 4, 22 Kazury 2B Na Uboczu 3
11.	Remont schodów terenowych między budynkami	Meander 1 Kazury 5 Na Uboczu 28
12.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Na Uboczu 8 kl. II Kazury 16 Meander 2A, 13 Braci Wagów 1
13.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Kazury 2C, 2B, 16 Na Uboczu 2, 6 Belgradzka 52 Braci Wagów 1
14.	Adaptacja pomieszczeń administracyjnych i wspólnych	Kazury 18
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach	Żabińskiego 10 Na Uboczu 6, 28 Małcużyńskiego 11 Kazury 7 Pileckiego 110, 112, 114 Braci Wagów 11, 20 Meander 22 Małej Łąki 4, 10 Belgradzka 50

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

- zapewnienie stałej obsługi administracyjnej mieszkańców budynków, osób posiadających prawo do lokali i najemców lokali wraz z załatwianiem na bieżąco zgłoszeń i wniosków dotyczących usterek i awarii występujących w użytkowanych lokalach i w budynkach,
- wykonanie przeglądów technicznych budynków i instalacji wymaganych przez Prawo Budowlane oraz ustalenie pilności i konieczności wykonania robót remontowo – naprawczych,
- przygotowanie specyfikacji robót, opisów i założeń do projektów stanowiących podstawy do poszczególnych zleceń na roboty remontowe i konserwacyjne na terenie Spółdzielni,
- przeprowadzanie kontroli zgodności zleceń i zamówień na usługi i dostawy z realizacją przez zleceniobiorców pod względem terminowego i ilościowego wykonania oraz zagwarantowania odpowiedniej jakości,
- kompletowanie i przechowywanie oraz bieżące prowadzenie i uzupełnianie dokumentacji budynków i książek obiektów budowlanych,
- organizowanie komisji problemowych, przewodniczenie tym komisjom wraz z udziałem ich pracach mających na celu rozpatrzenie spraw i rozstrzygnięcie problemów zgłaszanych przez użytkowników lokali, a w tym między innymi ustalenie przyczyn powstawania szkód w lokalach i określenie sposobu ich usunięcia lub pokrycia kosztów naprawy wraz z szacowaniem wartości do celów odszkodowawczych,
- opiniowanie przedkładanych projektów modernizacji, przeróbek i adaptacji lokali oraz przygotowanie warunków zgody na roboty modernizacyjne i remontowe na terenie należącym do Spółdzielni,
- wykonywanie pomiarów lokali mieszkalnych i usługowych oraz części wspólnych budynków,
- organizowanie i uczestniczenie w komisjach oceniających stan techniczny lokali użytkowych,

- będących własnością Spółdzielni, przejmowanych od najemców,
- dokonywanie zakupu drobnych materiałów eksploatacyjnych oraz uzupełnienie na bieżąco narzędzi i sprzętu oraz wyposażenia stanowisk pracy,
- udzielenie na bieżąco odpowiedzi na pisma wpływające do Spółdzielni oraz prowadzenie korespondencji i kompletowanie dokumentacji w sprawach administracyjnych, technicznych i eksploatacyjnych oraz dotyczącej problemów związanych z zamieszkiwaniem w budynkach wielorodzinnych i korzystaniem ze wspólnego wyposażenia i urządzeń na nieruchomościach,
- prowadzenie w zakresie rzeczowym i finansowym ewidencji prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach i przygotowywanie ich do corocznej prezentacji na zebraniach z mieszkańcami.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY

NOK w 2022 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 w zależności od potrzeb.

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

Podstawowe kierunki działalności:

1. Działalność kulturalna:

W 2022 roku zgodnie z zarządzeniem Ministerstwa Zdrowia aktualnym w danym okresie stanu zagrożenia epidemicznego COVID - 19 i z zachowaniem należytego reżimu sanitarnego w NOK odbyły się:

- Inauguracja Roku Kulturalnego – 1 koncert.
- 1 koncert jazzowy.
- 2 koncerty w wykonaniu Zespołu „Wyżyny” (seniorzy).
- 5 koncertów – podsumowanie i pokaz dla rodzin uczestników zajęć prowadzonych w NOK.
- Koncert w wykonaniu uczniów ze szkoły w Piasecznie.
- 1 spektakl teatralny, (teatr „Podaj Dalej”).
- 2 wystawy malarskie.

2. Działalność społeczna, oświatowa, rekreacyjna i kulturalna w okresie nie objętym reżimem sanitarnym:

- Kilka spotkań Zarządu z mieszkańcami.
- Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny”.
- Spotkania cotygodniowe członków Klubu Seniora „Wrzos”, Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej.
- Wieczorki taneczne dla seniorów, spotkanie wielkanocne, spotkanie wigilijne.
- Wycieczki jednodniowe dla seniorów (członków Spółdzielni „Wyżyny”) - 2 x w roku.
- Cykliczne zajęcia wokalne seniorów - 2 x w tygodniu.
- Wydawnictwo miesięcznika „Życie Seniora” - redagowane przez pracownika NOK i grupę zaangażowanych seniorów.
- Spotkania klubu dyskusyjnego „ERRATA” o książkach i rzeczywistości prowadzone przez kierownika NOK.
- Codzienne spotkania towarzyskie grup brydżowych (mieszkańców Spółdzielni).
- Zebranie Związku Wędkarskiego.
- Zebranie Związków Zawodowych Spółdzielni.
- Posiedzenia Komisji kultury i Komisji technicznej w NOK.
- Przeprowadzenie przetargów lokali użytkowych Spółdzielni.
- Zebrania spółdzielni ursynowskich.
- Cykl spotkań szkoleniowych (dla studentów) organizacji pozarządowej - Fundacja Hipoterapia.
- Spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania kombatanatów) –

4 x w roku.

- Zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży (1 grupa).
 - Zajęcia dla dzieci (w I półroczu) – Fundacja Dzieci Puszczy - nauka życia w zgodzie z przyrodą, uczenie samodzielności i współpracy w grupie.
 - Kurs brydżowy dla początkujących.
 - Spotkanie autorskie z fizjoterapeutą, prowadzącym w Nok zajęcia Aikido, twórcą nowatorskiej metody usprawniania osób ze schorzeniami układu nerwowego, autorem książki pt. „Świat dotyku”.
 - Jednorazowe (weekendowe) warsztaty dla dzieci i rodziców przeprowadzone przez Fundację „Zwalcz Nudę”. Fundacja wspiera mądre i wartościowe wspólne spędzanie czasu w gronie rodzinnym poprzez organizowanie kampanii społecznych, warsztatów, pikników, gier miejskich czy projektów, które w ciekawy sposób uczą zdrowego stylu życia.
 - Zajęcia z kursów na prawo jazdy - 1 grupa.
 - Seniorfit 60+ (gimnastyka dla seniorów) – 2 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.
 - Studio taneczne „Akcent” - zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży - 3 grupy
 - Akademia Cheer Angels - taniec z elementami gimnastyki i podstawami akrobatyki dla dzieci – 2 grupy.
 - Zajęcia musicalowe dla dzieci – 1 grupa.
 - Zajęcia wokalne dla dzieci – 1 grupa.
 - Zajęcia taneczne dla kobiet (latino) – 2 grupy.
 - Zajęcia indywidualne wokально-umykalniające dla dzieci i młodzieży – 5 x w tygodniu.
3. Współpraca: Urząd Dzielnicy Ursynów, Ursynowskie Centrum Kultury.
4. 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.
5. Z okazji Dnia Kobiet wydawane były w NOK paczki dla ursynowskich kombatantów i weteranów (finansowane przez Urząd Dzielnicy Ursynów).
6. Od jesieni zostały wznowione comiesięczne spotkania członka Zarządu z Policją i Strażą Miejską.
7. Bezpłatne badanie słuchu dla mieszkańców Spółdzielni – przeprowadzone przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „EDMED”
8. Spotkanie przedświąteczne podopiecznych Hipoterapii.
9. Spotkanie sylwestrowe grupy mieszkańców Spółdzielni.
10. Od września prowadzone są:
- bezpłatne zajęcia plastyczne – 1 x w tygodniu dla mieszkańców Spółdzielni „Wyżyny” (3 grupy wiekowe),
 - gimnastyka dla seniorów mieszkańców Spółdzielni – 2 x w tygodniu (finansowana przez Spółdzielnię),
 - wsparcie cyfrowe dla seniorów (konsultacje i pomoc pracownika NOK w podstawowej obsłudze smartfonów i komputerów) .

PODSUMOWANIE

W roku 2022 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 2022r. na piśmie.

Podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2021 rok oddano 250 głosów: za – 209 głosów, przeciw – 15 głosów, wstrzymujących się – 25 głosów, nieważny – 1

głos.

- Nr 2 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok oddano 250 głosów: za - 200 głosów, przeciw – 20 głosów, wstrzymujących się – 29 głosów, nieważny – 1 głos.
- Nr 3 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. „Wyżyny” na 2021 rok oddano 248 głosów: za – 200 głosów, przeciw – 16 głosów, wstrzymujących się – 30 głosów, nieważnych – 2 głosy.
- Nr 4 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok (zysku netto) oddano 250 głosów: za – 224 głosy, przeciw – 9 głosów, wstrzymujących się – 17 głosów.
- Nr 5 - w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu:
 - Krzysztofowi Gosławskiemu: oddano 250 głosów: za – 185 głosów, przeciw – 38 głosów, wstrzymujących się - 19 głosów, nieważnych – 8 głosów.
 - Cyrylowi Graczykowi: oddano 250 głosów: za – 161 głosów, przeciw – 53 głosy, wstrzymujących się - 29 głosów, nieważnych – 7 głosów.
 - Piotrowi Makohinowi: oddano 250 głosów: za – 152 głosy, przeciw – 57 głosów, wstrzymujących się - 34 głosów, nieważnych – 7 głosów.
 - Andrzejowi Gradowi: oddano 250 głosów: za – 167 głosów, przeciw – 46 głosów, wstrzymujących się - 29 głosów, nieważnych – 8 głosów.

2. Zarząd podjął 12 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu umożliwiających proces wyodrębnienia lokali w budynkach przy ul. St. Kazury 2C, 4, 6, 8, 10, 16, 18, 19, 20, 22, 26, 28.

3. Kontynuowano procedury wyodrębnienia lokali w budynkach Spółdzielni. Wyodrębniono kolejnych 261 lokali w tym na enklawie „Wyżyny Zachód” (Kazury) 205 lokali.

4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 100,41 % i wynosiły 27 955 990,18 zł. Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 94,97 % i wynosiły 28 384 048, 67 zł.

Koszty zarządzania zostały wykonane w 101,32 % i wynosiły 7 382 302,85 zł.

Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 111,67 %, co stanowi kwotę 3 805 563,81 zł.

Pożytki i inne dochody po opodatkowaniu w wysokości 3 161 706,81 zł i pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 687 678,73 zł, wynosiły 2 474 028,08 zł i były wyższe niż w roku 2021.

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 nieprzewidzianych w planie za zgodą Rady Nadzorczej i tak:

- zakończono remont balkonów 4 szt. przy ul. Małej Łąki 19,
- zwiększono zakres remont balkonów o dodatkowe 8 szt.,
- konieczny remont dachu w budynkach przy ul. St. Kazury 14 i Na Uboczu 4,
- wymieniono oświetlenie administracyjne nocne na oświetlenie ledowe oraz na całych zasobach wymiana na oświetlenie ledowe w lampach oświetlenia ledowego (co skutkuje obniżeniem kosztów oświetlenia części wspólnych i terenu o ok. 290 ÷ 300 tysięcy złotych w skali roku),.

Niemalą wpływ ma przekroczenia budżetu wykonanych prac remontowych miały znaczący wzrost cen materiałów budowlanych oraz wzrost systematyczny inflacyjny wzrost kosztów (robocizna + media). W celu obniżenia rosnących kosztów za energię elektryczną Zarząd zdecydował o zamontowaniu na dachu garażu halowego przy ul. Pileckiego farmę fotowoltaiczną o mocy 156 KWp.

6. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 2 083 700 zł kwotę 2 053 186 zł tj. 98,54 % wykonania planu.
7. Na konserwację stolarki drzwiowej i okiennej, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych w budynkach planowano wydać kwotę 2 509 160 zł, wydano 2 776 691,94 zł co stanowi 110,66 % wykonania planu.
8. Koszty eksploatacji mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) wynosiły 2 596 146,60 zł z planowanej kwoty 2 655 090 zł co stanowi 97,78 % wykonania planu.
9. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosił 2 360 346,01 zł z czego:
 - energia elektryczna: 296 427,93 zł,
 - gaz bytowy: 297 871,11 zł,
 - woda i kanalizacja: 209 215,00 zł,
 - gaz grzewczy: 227 906,44 zł,
 - ciepło: 1 328 925,53 zł.

Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2022”. Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

10. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2023, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Niestety w 2022r. ceny centralnego ogrzewania wzrastały 4-krotnie z poziomu 44,02 zł/GJ netto do poziomu 86,40 zł/GJ netto na dzień 31.12.2022r. Dzięki stałej umowie na dostawę energii elektrycznej zapewniliśmy stałą cenę przez okres 2 lat do dnia 31.12.2022r. Z dniem 31.12.22r. umową wygasła i nie została wznowiona. Gaz grzewczy w budynkach przy ul. Pileckiego był dostarczany przez 2 lata ze stałą ceną. Gaz bytowy cena stała.
12. Na dzień 31.12.2022 roku w wyniku sprzedaży i darowizn mieszkań w Spółdzielni ubyto 72 członków i ich stan wynosi 9 002.
13. 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.
14. 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.
15. Zarząd na dzień 31.12.2022 roku nie widział zagrożeń dotyczących i mających wpływ na działalność Spółdzielni. Niemniej istnieją czynniki, które mogą stanowić zagrożenie i ryzyko prowadzonej działalności:
 - ryzyko prawne, administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych. Dlatego kładziemy duży nacisk na szkolenia pracowników w tym zakresie oraz korzystanie z pomocy specjalistów z zewnątrz,
 - ryzyko finansowe polegające na nieterminowych opłatach zobowiązań przez lokatorów i najemców lokali użytkowych. Spowodowane przede wszystkim sytuacją związaną z 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.
16. Zarząd kontynuuje procedurę należytej staranności (tzw. proces „kontroli biznesowej”) polegającej przede wszystkim na potwierdzeniu statusu kontrahenta jako podatnika Vat, sprawdzając jednocześnie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik Vat czynny lub zwolniony. Kontrolowane są również wpisy w KRS lub w CEIDG oraz

weryfikowany w bazie REGON.

17. Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2022r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

ZARZĄD