

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
ZA 2019 ROK**

WARSZAWA, KWIECIEŃ 2020R.



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 31.12.2019r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 555.563 m² w tym:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - wieczyste użytkowanie gruntu | 226 541,93 m ² , |
| - prawo własności gruntu (zaświadczenia) | 143 078,71 m ² , |
| - prawo własności gruntu w oczekiwaniu na zaświadczenia | 78 066,62 m ² , |
| - dzierżawy terenu | 4 239,00 m ² , |
| - grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców | 103 636,74 m ² . |

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2019r. – 275.256.048,79 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2019r. – 9179.

3. Kontakt

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

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

ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU I SŁUŻB SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Krzysztof Gosławski – Prezes Zarządu

Cyryl Graczyk – Zastępca Prezesa Zarządu

Piotr Makohin – Zastępca Prezesa Zarządu

Andrzej Grad – Społeczny członek Zarządu

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

- Organizacyjno-Prawnym – zajmującym się obsługą prawną Spółdzielni, pracą sekretariatu, organizacją obsługi działalności samorządowej oraz BHP,
- Lokali Użytkowych i Archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawy terenów, reklamami itp.,
- Technicznym – zajmującym się nadzorem nad stanem technicznym nieruchomości, konserwacją i przeprowadzaniem remontów,
- Ekonomicznym i Rachubą płac – analizującym na bieżąco sytuację finansową, sporządzającym plany ekonomiczno-finansowe oraz prognozującym działalność

Spółdzielni.

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

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

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

- **Obsługi Osiedla** – zajmującego się konserwacją zasobów, bieżącym usuwaniem usterek oraz nadzorem nad pracą dozorców i firm sprzątających, a także codziennymi kontaktami z mieszkańcami w zakresie sprawności wind, instalacji RTV, czystości, zieleni osiedlowej itp.,
- Koordynował pracę **Natolińskiego Ośrodka Kultury** – realizującego działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

Spółeczny członek Zarządu Andrzej Grad - odpowiadał za komunikację z członkami spółdzielni, organizację zebrań statutowych i spotkań z mieszkańcami spółdzielni, nadzorował realizację uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, organizował posiedzenia Komisji Rady Nadzorczej. Współpracował z Policją i Strażą Miejską. Odpowiadał za wprowadzenie przepisów RODO w Spółdzielni.

W 2019 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 85,25 etatu w tym:

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

SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE

W 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” brała udział w 250 sprawach sądowych, z czego 155 spraw wszczęto w 2019 r.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny”:

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

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny”:

- 2 sprawy o zapłatę,
- 1 sprawa o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały,
- 1 sprawa o przywrócenie.

W roku sprawozdawczym orzeczeniami prawomocnymi zakończono:



- 118 spraw o zapłatę – w tym w 99 sprawach wydano orzeczenia uwzględniające powództwo, w 12 przypadkach postępowanie umorzono wobec cofnięcia powództwa, w 7 przypadkach sąd odrzucił pozew,
- 2 sprawy o eksmisję, z czego w 1 sprawie zapadł wyrok oddalający powództwo, w 1 sprawie sąd nakazał wydanie lokalu,
- 8 spraw o ustalenie, w tym w 1 sprawie zawarto ugodę, w 7 sprawach zapadły orzeczenia ustalające opłatę,
- 1 sprawę o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały - powództwo oddalono,
- 1 sprawę o przywrócenie – sąd wydał wyrok uwzględniający powództwo.

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 2019 roku odbyły się 52 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Odbyły się 4 spotkania Zarządu z dłużnikami przy udziale Rady Nadzorczej. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd organizował spotkania z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości w sprawie sytuacji ekonomicznej nieruchomości w zakresie GZM i funduszu remontowego oraz planowanych robót remontowych w roku 2020. W spotkaniach brali udział członkowie Rady Nadzorczej.

Ponadto zgodnie ze statutem w dniach od 30.05.2019r. do 27.06.2019r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków w 15 częściach.

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

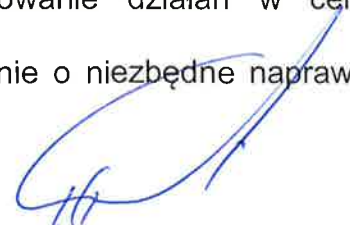
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

REALIZACJA ZADAŃ EKSPLOATACYJNYCH.

W 2019 roku, jak również w latach ubiegłych, nadrzędnym celem Działu Obsługi Osiedla była realizacja elementarnych działań z zakresu szeroko pojętej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Działania te prowadzone były w oparciu o obowiązujące przepisy prawa z uwzględnieniem zmian warunków zewnętrznych wpływających na wykonywane czynności. W dążeniu do zapewnienia wszystkich wymaganych funkcji eksploatacyjnych i zaspokajania różnorodnych potrzeb mieszkaniowych koordynowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów. W oparciu o zasadę gospodarności oraz kryteria oszczędności i wydajności, poprzez dobór działań ukierunkowanych na dobro mieszkańców wykonano szereg czynności związanych z utrzymaniem osiedla w należytym stanie techniczno – sanitarnym oraz estetycznym, zapewniając sprawne funkcjonowanie infrastruktury osiedla.

W 2019 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 (365 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 607 szt. głównych (budynkowych) urządzeń pomiarowych w poniższym rozbiu:
Liczniki energii elektrycznej – 242 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).
6. Kolportaż korespondencji (pisma, czynsze, faktury, ogłoszenia, itp.) wychodzącej ze Spółdzielni do skrzynek listowych mieszkańców wraz z dostarczeniem zwrotów potwierdzających odbiór korespondencji do działów: technicznego, rozliczeń, windyacji, lokali użytkowych, członkowsko – mieszkaniowego.
7. Rozwieszanie ogłoszeń informacyjnych na klatkach schodowych, dot. prowadzonych prac remontowych, konserwacyjnych, spraw organizacyjnych, zwołania zebrań z mieszkańcami itp. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni:
 - 800 zgłoszeń dotyczących różnych usterek do Działu Technicznego,
 - 251 zgłoszeń w sprawie usterek instalacji domofonowych,
 - 130 zgłoszeń dotyczących usterek dźwigów,
 - 261 zgłoszeń dotyczących usterek drzwi aluminiowych,
 - 181 interwencji dotyczących nieprawidłowości wywozu odpadów z terenu osiedla,
8. Uczestniczenie w okresowych przeglądach, kontrolach przewidzianych w Prawie Budowlanym.
9. Kontrola ogródków przydomowych użytkowanych przez mieszkańców, interweniowanie w przypadkach naruszeń regulaminu użytkowania ogródków.
10. Nadzór i kontrola bezpieczeństwa p.poż budynków. Interweniowanie w sprawie przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku, które stanowią zagrożenie pożarowe i blokują drogę ewakuacji,
11. Bieżący nadzór (podejmowanie stosownych interwencji) nad dozorcami i firmami sprzątającymi w zakresie sprzątania:
 - klatek schodowych,
 - pomieszczeń wspólnych,
 - maszynowego mycia posadzek garażowych,
 - alpinistycznego mycia okien,
 - dróg, chodników i terenów zielonych przyległych do budynków,
 - dezynfekcji
 - dezynsekcji (19 zabiegów)
 - deratyzacji (22 zabiegi + monitoring karmników deratyzacyjnych),
 - dezodoryzacja (2 zabiegi),
 - odśnieżania w okresie zimowym,
12. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
13. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości
14. Współpraca wynikająca z sąsiedztwa terenów z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Zarządem Dróg Miejskich, Spółdzielnią Mieszkaniową „PAX”, Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz firmą Astaldi – budowa POW S-2.
15. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
16. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.
17. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku

domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.

18. Wykonanie inwentaryzacji piwnic oraz pomieszczeń wspólnych, weryfikacja zgodności stanu rzeczywistego z planami, w 28 budynkach przy ul. Kazury, tj. 107 klatek schodowych, wyjaśnianie nieprawidłowości.
19. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla prowadzonym przez firmę SUEZ na zlecenie Urzędu M. St. Warszawy. Podejmowanie niezwłocznych interwencji w przypadku braku wywozu, niepełnego odbioru pojemników. Prowadzenie monitoringu obłożenia pojemników i wnioskowanie o zmiany ilości pojemników oraz interwencje o częstsze wywozy odpadów z terenu osiedla. W tych sprawach podjęto 181 interwencji (mail, zgłoszenia telefoniczne i pisma).
20. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto” (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektroprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
21. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) konserwacja zieleni, tereny:

koszenie trawy – 3 krotne,
wykonanie 2.989 zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów oraz 2.454 mb żywopłotów
wykonanie nasadzeń uzupełniających krzewów i bylin 706 szt.
wykonanie 17 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 27 szt. (sporządzenie wniosków do WOŚ, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOŚ
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych,
renowacja trawników,
konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwirek, pielenie dosadzenia),
zakup donic betonowych 53 szt. w raz z uzupełnieniem ziemią i bylinami
renowacja i malowanie donic betonowych z bylinami 79 szt.
17 szt. ekspertyz ornitologicznych
zakup 50 szt. tablic informacyjnych „sprzątaj po psie”
inne prace drobne prace ogrodniczo - porządkowe

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

Bieżąca konserwacja: usuwanie awarii, lokalizacja i naprawa przepalonych i uszkodzonych kabli zasilających, bezpieczników, wymiana żarówek.

Kontynuacja prac związanych z wymianą skorodowanych metalowych słupów oświetleniowych na nowe z oprawami LED - pozwalającymi obniżyć koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego:

Małej Łąki 5/7 – montaż zasilania i latarni z oprawą LED – 2 szt.
Kazury 10 - montaż słupa parkowego z oprawą – 1 szt.
Kazury 14 – montaż słupa parkowego z oprawą – 1 szt.
Żabińskiego 5, 7, 9 (sadek) – wymiana opraw na LED + słupy – 4 szt.
Meander 2 – montaż zasilania i latarni z oprawą LED – 1 szt.
Żabińskiego 6 – wymiana opraw na LED + słupy – 4 szt.
Żabińskiego 5 – wymiana opraw na LED + słupy – 4 szt.

Żabińskiego 8/10 – wymiana opraw na LED + słupy - 4 szt.
--

Kazury 18 – 24, 24 – 28, Żabińskiego, Małcużyńskiego, Małej Łąki – wymiana opraw sodowych na słupach betonowych na oprawy LED – 52 szt.

c) naprawy /renowacja małej architektury/ uzupełnienie zagospodarowania terenu:

Braci Wagów 2, 4 Meander 2A, 8/12, 12/20, 21, Belgradzka 42, Kazury 22, 5, Żabińskiego 12 – naprawy murków oporowych, wykonanie tynku cienkowarstwowego, obsadzenie daszków dwuspadowych,

Meander 2A, Braci Wagów 4 – rozbiórki murków oporowych,

Kazury 7, Małej Łąki 72, Małcużyńskiego 7, Na Uboczu 12 – wykonanie kwietników poprzez obłożenie palisadami starych piaskownic betonowych w miejscu zlikwidowanych placów zabaw oraz obsadzenie roślinnością
--

Zakup wraz z rozstawieniem na osiedlu 40 szt. betonowych koszy na śmieci,

Zakup 220 szt. desek oraz wymiana w ławkach wraz z renowacją, malowaniem konstrukcji
--

Braci Wagów 20, 1, Kazury 12, Meander 16, 8, Małej Łąki 4 - wykonanie, renowacja, naprawy płotków,
--

Wykonanie i montaż stojaków rowerowych (56 szt.) wraz z wykonaniem podłoża dających możliwość parkowania 112 rowerów w sąsiedztwie budynków: Kazury 2A, 22, 26, 15, 8, 7, Na Uboczu 16, 26, Żabińskiego 2, 8, 12, Meander 2A, 16, 5

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

Aktualizacja oznakowania pionowego i poziomego,

Wymiana nieczytelnego oznakowania,

Bieżące naprawy elementów organizacji ruchu,
--

Montaż: progów spowalniających (6 szt.), blokad (13 szt.), pachotków (27 szt.)
--

Wykonanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych (6 szt.)

Tablice informacyjne: „parkować przodem do budynków”
--

Bieżący monitoring przestrzegania przepisów przez kierowców

Stała współpraca ze Strażą Miejską i Policją.

Aktualizacja projektu organizacji ruchu „Wyżyny Zachód”

Ponadto opracowanie koncepcji blokady tranzytu przez enklawę „Wyżyny Zachód” wraz z jej wdrożeniem poprzez montaż 4 szt. szlabanów, doprowadzeniem zasilania energetycznego oraz sieci wifi do zdalnego nadzoru nad systemem kontroli wjazdu na osiedle. Wykonanie stosownego oznakowania informacyjnego.

e) plac zabaw:

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

sprawdzeniu konstrukcji i systemów montażowych zabawek,

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 w różnych kolorach ogrodzeń,
--

usunięciu wyeksploatowanych, zagrażających bezpieczeństwu urządzeń zabawowych.
--

Kazury 12, Małej Łąki 13, 76, 19, 1, 17, Żabińskiego 3/5 – wykonanie napraw betonowych piaskownic poprzez obłożenie kolorową płytą wodoodporną
dostawie piasku – 54 tony
częstkowym wyrównaniu i uzupełnieniu piachem nawierzchni pod wskazanymi zabawkami na placach zabaw – 12 ton
naprawie częściowo nawierzchni placu zabaw przy ul. Na Uboczu 12 (nawierzchnia punktowa z płyt SBR przy zestawie Odkrywca, w obrębie karuzeli, przy bujaku z ramy drewnianej (2 szt.), przy huśtawce wagowej)

Ponadto zamontowano nowe zabawki na placach zabaw przy budynkach:

Małej Łąki 9/13 – huśtawka ptasie gniazdo
Na Uboczu 12 – huśtawka łańcuchowa, stół do ping-ponga, piłkarzyki,
Meander 14/16/18 – wspinaczka kura + hamak
Żabińskiego 8/10 – walec i jeździec
Żabińskiego 6 – walec
Małej Łąki 9/13 – zestaw sprawnościowy + domek
Małej Łąki 10 – walec
Małej Łąki 23 – zestaw sprawnościowy, tablica do rysowania,
Meander 19/21/23 – wieża i zjeżdżalnia ze stali nierdzewnej,
Braci Wagów 20 – wielofunkcyjne urządzenie zabawowe, huśtawki, piaskownica, naprawa nawierzchni, zestaw sprawnościowy,

- f) kontynuacja prac związanych z dostosowaniem altan śmietnikowych i ich najbliższego otoczenia do nowych zasad segregacji odpadów, wymiana altan:

Prace dostosowawcze:

Meander 2a - remont altany po spaleniu, montaż drzwi do altany i do zagrody na gabaryty
Belgradzka 46 - remont nawierzchni przy altanie śmietnikowej, zagroda na odpady wielkogabarytowe.
Belgradzka 48 – zagroda na odpady wielkogabarytowe.
Pileckiego 110 – zagroda na odpady wielkogabarytowe.
Małej Łąki 10 – zagroda na odpady wielkogabarytowe + wykucie dodatkowych otworów wrzutowych
Małej Łąki 8 – zagroda na odpady wielkogabarytowe.
Na Uboczu 10 – zagroda na odpady wielkogabarytowe + wykucie dodatkowych otworów wrzutowych, malowanie śmietnika, wykonane elewacji zewnętrznej,
Wszystkie altany: Tablice informacyjne – jak segregować odpady

Wymiana 8 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielkogabarytowe:

Meander 6 – wykonanie nawierzchni z kostki brukowej, montaż nowej altany śmietnikowej z 11 otworami wrzutowymi z oznakowaniem otworów na poszczególne frakcje, wykonanie zagrody na gabaryty.
Braci Wagów 2, Belgradzka 52, Małcużyńskiego 11, Małej Łąki 78, 17, 21/19, 9/11: rozbiórka starej altany śmietnikowej wraz z utylizacją, naprawy nawierzchni montaż nowej altany śmietnikowej z 11 otworami wrzutowymi z oznakowaniem otworów na poszczególne frakcje, wykonanie zagrody na gabaryty

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

g) konserwacja, nadzór i bieżące naprawy dźwigów w budynkach

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 142 szt.
prorowadzenie prac naprawczych, w 2019 roku dokonano 167 napraw
komisje Urzędu Dozoru Technicznego

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

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

przeglądy i konserwacja 136 sztuk gaśnic
przeglądy i konserwacja 134 sztuk hydrantów
przeglądy i konserwacja 79 sztuk węży
przeglądy i konserwacja 8 sztuk bram przeciwpożarowych
przeglądy i konserwacja 5 systemów oddymiania
przeglądy i konserwacja 125 sztuk drzwi p.poż
przeglądy i konserwacja zestawu hydroforowego
przeglądy i konserwacja instalacji tryskaczowej
przeglądy i konserwacja 2 systemów wykrywania i sygnalizacji pożaru
dodatkowe prace naprawcze powstałe w trakcie eksploatacji:
wymiana sterownika w zestawie hydroforowym instalacji hydrantowej w budynku przy ul. Meander 22
wymiana centrali oddymiania MCR 9705 na kl. 2 w budynku przy ul. Meander 22
wymiana uszkodzonego siłownika klapy dachowej kl. 5 systemu oddymiania grawitacyjnego przy ul. Braci Wagów 20
wymiana 2 akumulatorów w systemie oddymiania przy ul. Belgradzkiej 48
wymiana akumulatorów przy bramie ppoż. Nr 1 oraz węża 52 wraz z prądownicą w budynku przy ul. Belgradzkiej 46a
naprawa bramy ppoż. w budynku przy ul. Braci Wagów 20
naprawa bramy ppoż. w budynku przy ul. Braci Wagów 11
naprawa drzwi ppoż. (wymiana trzpieni) w budynku przy ul. Meander 22
wymiana 2 central oddymiania MCR 9705 na kl. 1 i 5 w budynku przy ul. Meander 22
wymiana 3 sztuk węży hydrantowych
wymiana kosza ssawnego DN 100 instalacji hydrantowej w budynku przy ul. Meander 22
naprawa klapy oddymiającej w budynku przy ul. Meander 22

i) nadzór i bieżące naprawy instalacji TV dozorowej.

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

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

j) bieżące naprawy instalacji domofonowych,

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 341 szt. tablic, 4.914 szt. unifonów, 251 usuniętych usterek, obsługa zgłoszeń mieszkańców

i koordynowanie prac naprawczych.

k) konserwacja i bieżące naprawy aluminiowej zabudowy wejściowej:

Poza prowadzeniem bieżącego nadzoru i konserwacji 410 par drzwi aluminiowych usuwanie awarii, skutków dewastacji:

usuwanie awarii, skutków dewastacji														
miesiąc	stopka	samozamknięcz	klamkopochwył	gałkoklamka	szyba	klamka	zamek	regulacje zawiasów i samozamknięcz	plaskownik	oznakowanie	rygiel	prostowanie drzwi	zawiasy	blacha zabezpieczająca odbój
styczeń	4	1	2		1	1	1	4						
luty	10		3		2	3	2	4	1	15	1		1	
marzec	17	2	1			2	1	1			1			1
kwiecień	7	2	1	1		1	1	2						
maj	12						3	5			1			
czerwiec	6	1					1							
lipiec	6	2	1			1	1	3			1			
sierpień	2	3					3	2				2		
wrzesień	15	3					1				1			1
październik	9	1		1	1		2	2				1		
listopad	1	1	1		1		1				1		1	
grudzień														
Razem:	89	16	9	2	5	8	17	23	1	15	6	3	2	1
Razem ogółem:	198													

l) konserwacja bram garażowych i szlabanów,

Prowadzenie bieżącej konserwacji oraz usuwanie awarii i skutków uszkodzeń:

- Na Uboczu 28
 - poziom -2 prace konserwacyjne wraz z regulacją elektroniki
 - od strony Braci Wagów naprawa sprzęgła oraz wymiana oświetlenia w szlabanie
 - poziom -2 naprawa napędu łańcuchowego wraz z regulacją elektroniki
 - poziom -1B regulacja elektroniki
 - poziom -1A zakup i wymiana sprężyny oraz regulacja elektroniki
 - od strony Braci Wagów zakup i naprawa listwy świetlnej w szlabanie
 - poziom -1B wymiana sprężyny wraz z regulacją elektroniki
- Braci Wagów 20
 - poziom -2 naprawa panelu dolnego i listwy aluminiowej
 - poziom -1 naprawa i wymiana wózków prowadzących ostatniego górnego segmentu, regulacja linek i elektroniki
 - wymiana oświetlenia ostrzegawczego w szlabanie
 - poziom -1 wymiana sprężyny wraz z regulacją elektroniki
 - poziom -1 doraźna naprawa bramy po uszkodzeniu samochodem
- Belgradzka 50
 - naprawa silnika w napędzie wraz z regulacją elektroniki

- naprawa silnika wraz z regulacją elektroniki
- od strony Braci Wagów brama wjazdowa naprawa prowadnic, rolek bramy, regulacja elektroniki
 - Pileckiego 114
- brama wyjazdowa regulacja elektroniki
- brama wyjazdowa naprawa czujnika krawędziowego
 - Pileckiego 110
- brama wjazdowa regulacja elektroniki
 - Braci Wagów 11
- poziom -1 naprawa czujnika pneumatycznego w bramie wyjazdowej
 - Meander 22
- brama wyjazdowa naprawa siłownika, wymiana rolek prowadzących dolnych, naprawa uchwytu rolki wraz z regulacją elektroniki
 - Pileckiego 112
- brama wyjazdowa naprawa linek z regulacją elektroniki
 - Pileckiego 116
- wymiana linek, rolek prowadzących dolnych wraz z regulacją elektroniki

m) inne prace konserwacyjne:

drobne prace ślusarskie, wymiana zamków, wkładek (20 szt.), kłódek (14 szt.), dorabianie kluczy (184 szt.) w tym kluczy systemowych dla mieszkańców, tablice adresowe na budynki, numeracja klatek schodowych, zakup wycieraczek do obuwia (169 szt.), skrzynek na ulotki, tablic informacyjnych („sprzątaj po psie”, „szanuj zielen” itp.)

Braci Wagów 11 – stworzenie systemu „jednego klucza” dla całej nieruchomości – 200 lokali (furtki, klatki, garaże), wymiana zamków, montaż gałko – klamek, wymiana domofonów z wykonaniem chipów otwierających, wymiana dwóch furtek na patio. Dystrybucja 400 szt. kluczy i 400 szt. chipów.

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

Lp.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	PLAN	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki PCV	62 540,00 zł	68 774,98 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	623 140,00 zł	596 808,81 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00 zł	22 082,65 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	163 420,00 zł	145 647,59 zł
5.	Konserwacja dachów	83 920,00 zł	95 485,49 zł
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 254 440,00 zł	1 381 328,91 zł
7.	Przegląd instalacji elektrycznej	94 620,00 zł	72 952,90 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	250 520,00 zł	220 604,97 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	49 790,00 zł	83 257,35 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	79 810,00 zł	80 834,01 zł
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	550 000,00 zł	513 185,98 zł

12.	Eksploracja dróg i chodników	55 350,00 zł	57 446,89 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	50 000,00 zł	36 542,25 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	22 498,52 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	56 430,00 zł	61 301,00 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	2 114 680,00 zł	2 057 451,64 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 052 800,00 zł	1 064 811,62 zł

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

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

Wg stanu na 31.12.2019 r. SM „Wyżyny” posiadała 9179 członków.

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

- osób ubiegających się o uzyskanie członkostwa z tytułu nabycia lokalu w drodze kupna, dziedziczenia, darowizny, podziału majątku i licytacji,
- osób ubiegających się o przeniesienie własności lokalu,
- osób zainteresowanych statusem gruntów w powiązaniu z bonifikatą od opłaty za przekształcenie gruntów wg Uchwały Rady Miasta z 18.10.2018 r.
- od września 2019 r. dział członkowsko-mieszkaniowy zajmuje się rozprawdaniem kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury.

W 2019 r. wpłynęły do Spółdzielni 94 wnioski o przeniesienie własności lokali.

W roku sprawozdawczym nie realizowano wniosków w/s przeniesienia własności lokalu ze względu na brak zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Stan na 31.12.2019 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię pozostał na poziomie okresu sprawozdawczego za 2018 r. tj.:

- 6.590 lokali mieszkalnych w tym 2.609 lokali wyodrębnionych, co stanowi 40% wszystkich lokali,
- 169 lokali użytkowych, w tym 103 lokale wyodrębnione, co stanowi 60% wszystkich lokali użytkowych,
- 46 garaży w tym 25 wyodrębnionych, co stanowi 55% wszystkich garaży,
- 833 miejsc postojowych, w tym 511 wyodrębnionych, co stanowi 62% wszystkich miejsc postojowych.

ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.

W 2019 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 główne źródło pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31.12.2019 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 11.867,72 m ²	Ogółem 157 w tym nie wynajętych 4
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 973,75 m ²	Ogółem 37 umów

Pomieszczenia gospodarcze	Powierzchnia 483,72 m ²	Ogółem 30 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 9.136,58 m ² w tym 23 miejsca na motocykle	Ogółem 532 w tym nie wynajętych 72
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 216,04 m ²	Ogółem 8 umów
Schowki	Powierzchnia 23,82 m ²	Ogółem 9 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 398,32 m ² Powierzchnia 774,00 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 97,45 %
- w miejscach postojowych 86,46 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu:

Lokale użytkowe	2.980.242,44 zł
Miejsca postojowe	638.916,01 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	91.195,96 zł
Reklama	303.160,92 zł
Schowki i pomieszczenia gospodarcze	32.424,81 zł
Pomieszczenia techniczne	96.502,14 zł
Razem	4.142.442,28 zł

W 2019 r. podpisano dodatkowo 15 umów na czas określony na kwotę 14.194,39 zł.

W 2019 roku przeprowadzono dwa przetargi na wynajem lokali użytkowych usytuowanych w budynkach przy ul. Meander 1A powierzchnia 66,14 m², Meander 2A powierzchnia 81,91 m², Belgradzka 52 powierzchnia 46,60 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 2019 r. do działu lokali użytkowych z działu windykacji wpłynęło siedem wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. Pięć wniosków nie zostało zrealizowanych, z uwagi na wyegzekwowanie przez dział lokali użytkowych brakujących kwot, w dwóch przypadkach umowy zastały rozwiązane.

Ponadto dział prowadzi archiwum zakładowe Spółdzielni polegające między innymi na przyjmowaniu na podstawie spisu zdawczo-odbiorczego dokumentów, oznaczaniu ich

swoją sygnaturą, prowadzeniu ewidencji i utrzymywaniu w należyтым porządku przyjętych akt, zabezpieczaniu dokumentów przed dostępem innych osób oraz udostępnianiu osobom upoważnionym.

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

ZAGADNIENIA EKONOMICZNE.

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

Uchwałą nr 10 Rady Nadzorczej z dnia 13 września 2018 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2019 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, prócz stawki eksploatacji urządzeń dźwigowych, która została zmieniona od 1 lipca 2019 roku w związku ze wzrostem cen firmy „Winda” za miesięczną usługę konserwacyjną urządzeń dźwigowych.

W grudniu 2018 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2019 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 35 z dnia 10 grudnia 2018 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,
- wieczystego użytkowania gruntu mienia i opłaty przekształceniowej w nieruchomościach,

które zostały skalkulowane na podstawie planowanych kosztów na 2019 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczących:

- podgrzania wody we wszystkich nieruchomościach,
- centralnego ogrzewania w budynkach
- opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego, ulegały zmianie w ciągu roku kalendarzowego ze względu na rozliczenie kosztów za 2018 rok oraz zmiany ceny GJ dostawcy Veolia od 1.09.2019 roku.

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

W ciągu roku 2019 zmiany opłat za wywóz nieczystości dotyczyły tylko lokali, w których zmieniała się ilość osób w gospodarstwie domowym (zgodnie z deklaracją).

Wszystkie opłaty skalkulowano zgodnie z regulaminem określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” dnia 5.11.2009 roku.

W 2019 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2018 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia 2018 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 112 560,27 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni.

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

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

Mieszkańcy, którzy wyodrębnili swoje lokale do końca 2018 roku wnosili w 2019 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 2019 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł	14 964 291,81 zł,
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	4 061 919,47 zł,
- z tytułu odpisów podstawowych i zwrotu środków za prace wykonane w latach 2007-2011 na fundusz remontowy nieruchomości od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości	6 065 783,01 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2012 roku	57 591,00 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 roku	209 735,35 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2014 roku	207 588,96 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 roku	481 135,77 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2016 roku	490 193,67 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	390 812,42 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	710 632,55 zł,
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2019 roku	2 172 587,18 zł,
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w nowych zasobach (w budynkach wybudowanych po 1995 roku)	54.775,04 zł,
- odszkodowania	20 067,22 zł,
- z tytułu rozliczenia salda funduszu celowego urządzeń dźwigowych za lata 2008-2019	41 469,99 zł.

Na remonty w nieruchomościach w 2019 roku wydano **10 222 809,33 zł.**

W 2019 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł **7 096 733,51 zł,**

z tego:

- | | |
|--|------------------|
| - saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło | 5 578 342,53 zł, |
| - z tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni | 556.182,61 zł, |
| - z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących | |



w zasobach Spółdzielni	10.279,08 zł,
- zysk netto za 2018 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała nr 3 Walnego Zgromadzenia	112 560,27 zł,
- odszkodowania	25 241,47 zł,
- zwrot drugiej części środków z Funduszu Celowego urządzeń dźwigowych uchwała Rady Nadzorczej nr 19 z dnia 6.03.2017 r.	814 127,55 zł.

Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano **2 087 468,10 zł.**

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

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 2019r. – lokale mieszkalne

W okresie od stycznia do 31 grudnia 2019r. zaobserwowano spadek zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do roku 2018r. o 147.200 zł i lekki wzrost ilościowy dłużników o 28 osób, co przekłada się, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.XII.2019r. – w kwocie 1.172.627 zł do rocznego obciążenia – 54.303.456 zł stanowi współczynnik - 2,16%.

W maju 2019r. zostały rozliczone media za 2018r. Porównując zadłużenie po rozliczeniu mediów na dzień 31.V.2019r. – w kwocie /1.194.649 zł/ z saldem na 31.V.2018r. w roku ubiegłym – które wynosiło /1.983.516 zł/ można zaobserwować spadek zadłużenia o kwotę 788.867 zł.

W roku 2019r. czynsz globalny w styczniu wynosił 4.559.558 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2018r. /4.474.106 zł/ o kwotę 85.452 zł i związany był z indywidualnym rozliczeniem kosztów na każdym budynku m.in. ze zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, zaliczek na planowane prace remontowe w poszczególnych budynkach oraz zmianą stawki podgrzania wody.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2019r. wynosi - 1 172 627,54 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2019r.
- lokale mieszkalne

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.19r.	1.172.627,54	4.508.492,18	687.684,80	74.239,79	393.375,31	17.327,64

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2019r. stanowią – 1 596 158,35 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych
za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2019 r.

Rok	Zadłużenie na 31.XII. Danego roku	Obciążenie czynszem za m-c XII	Wskaźnik zadłużenia do obciążenia miesięcznego	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%

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną we wszystkich grupach zalegających, od 1-go m-ca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia ma wpływ bieżąca analiza zaległości, systematyczne wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, współpraca i prowadzenie spraw u komorników, oraz rozmowy Zarządu i Rady Nadzorczej z osobami zaproszonymi na spotkania, których liczba w 2019r. wyniosła 149. Podczas rozmów z dłużnikami członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zwrócili uwagę na problem związany z utratą prawa do zasiłku dla bezrobotnych, co spowodowało znaczne zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach, a którzy współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta celem otrzymania dofinansowania. Działania powyższe pozwoliły odzyskać kwotę zadłużenia w wysokości 217.767,84 zł w 2019r.

Na spadek zaległości mają wpływ również prowadzone przez Dział Windykacji, sprawy skierowane do komornika o ściągnięcie wierzytelności zasądzonych, zgodnie z nakazami zapłaty. W wyniku tej działalności odzyskano należności z nakazów zapłaty w 2019r. od 40 dłużników na łączną kwotę 288.125,18 zł.

W roku 2019 zostały przeprowadzone 2 egzekucje z ograniczonego prawa rzeczowego na lokalach mieszkalnych. Zostało rozliczone przez komornika zadłużenie na jednym lokalu w wysokości – 28.006,45 zł, zaś zaległości od drugiego lokalu w kwocie 21.356,72 zł zostanie rozliczone przez komornika w 2020r. w momencie przekazania z sądu tej kwoty, zgodnie z zatwierdzonym planem podziału.

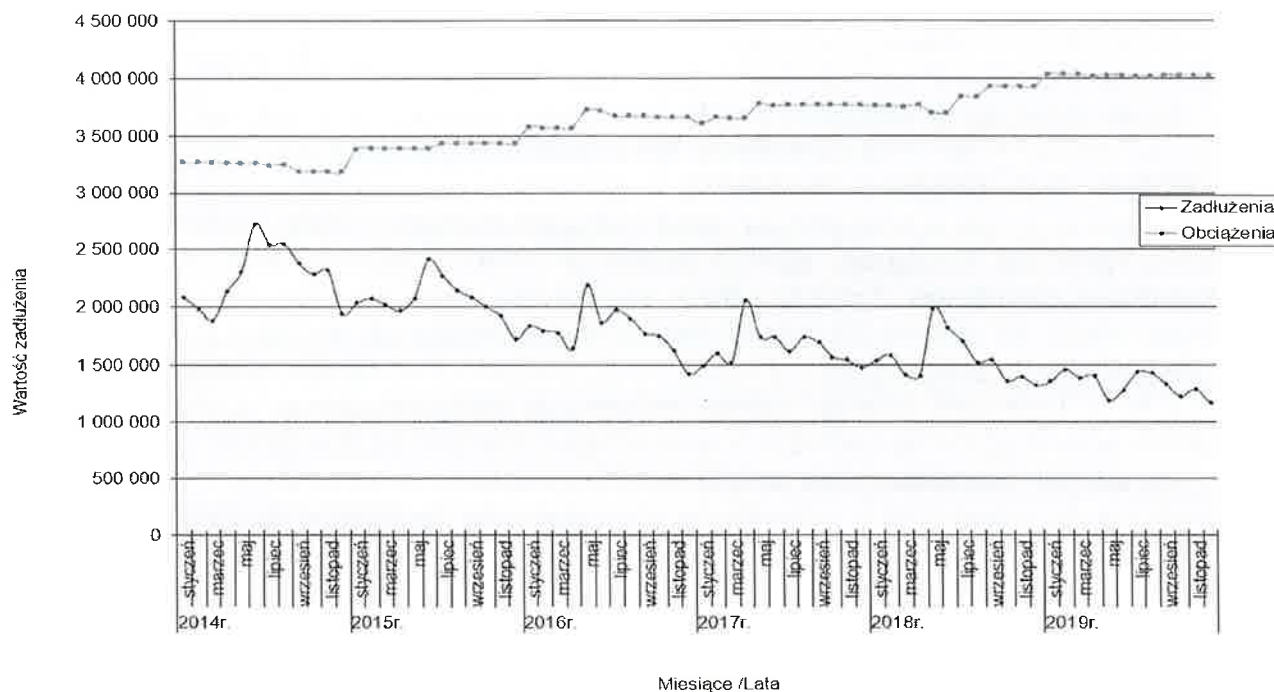
Osoby zalegające do 1 m-ca nie podlegają windykacji /1034 osób – zadłużenie na kwotę 199.507,81 zł/, gdzie zaobserwowano wzrost ilościowy o 73 osoby w stosunku do 2018r. Główną przyczyną jest dokonywanie przez nich wpłat ostatniego dnia m-ca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brak zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, oraz wpłaty lokatorów, którzy mają zgodę na spłatę zadłużenia 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 zasiłku. Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wysokość zadłużeń wpływają okresy świąteczne i wakacyjne.

W 2019r. liczba osób uprawnionych do otrzymywania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Dzielnicy wyniosła 24. Z tego tytułu na konto Spółdzielni wpłynęło 121.019,47 zł oraz zasiłki celowe na pokrycie bieżącego i zaległego czynszu otrzymane z O.P.S. przez dłużników, z uwagi na ich niskie dochody.

Przedział zadłużenia	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	1034	199.507,81 zł.
1 – 3 m-cy	396	327.826,24 zł.
3 – 6 m-cy	41	66.814,37 zł.
6 – 12 m-cy	25	97.610,26 zł.
powyżej 12 m-cy	15	378.595,97 zł.
Nieczynne	6	102.271,89 zł.
Razem	1517	1.172.627,54 zł.

Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2014 - 2019



Sprawozdanie windykacyjne za 2019r. – lokale użytkowe.

Dział Windykacji prowadzi bieżącą kontrolę wpływu środków finansowych z wynajmu lokali użytkowych i lokali własnościowych użytkowych, systematycznie wysyła wezwania do zapłaty, analizuje wpływy i zobowiązania użytkowników. Zadłużenie w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 128.245,83 zł i związane jest z prowadzonymi sprawami eksmisyjnymi wobec dłużników, którzy bezumownie korzystają z lokalu lub garażu. Obciążenie globalne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2019r. w stosunku do roku 2018r. zwiększyło się o kwotę 146.662,89 zł i związane było ze zmianą stawek najmu za lokale użytkowe, garaże, reklamy, schowki, dzierżawy terenu oraz za lokale własnościowe i miejsca postojowe. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2019r. na lokalach użytkowych i sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło łącznie 1.342.271,92 zł przy obciążeniu miesięcznym za grudzień 2019r. stanowiącym kwotę 879.210,46 zł. Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2019r. zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2020r. Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie zostały złożone wnioski do sądu o eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, których zadłużenie na dzień 31.XII.2019r. wynosi - 83.854,96 zł, 1 sprawa gdzie została przeprowadzona eksmisja w 2019r. – pozostało zadłużenie na kwotę - 270.304,77 zł, 5 spraw, gdzie przeprowadzono eksmisje w latach ubiegłych - Zarząd nie przyjął zadłużeń w koszty Spółdzielni i są one

prowadzone przez komorników (łączna kwota - 247.407,53 zł) oraz aktualne nakazy zapłaty za garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane i reklamy.

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2019r.
lokale użytkowe

M-c	zadłużenie	obciążenie	sporne	zasądzone	w likwidacji
XII.19r.	704.877,83	879.210,46	62.293,29	572.630,69	2.470,11

Kolejnym zadaniem pracowników Działu Windykacji, jest przygotowywanie dokumentacji dla lokali użytkowych, które zostały zdane, a pozostałe zaległości z tytułu najmu lub zajmowane są bez umowy i skierowanie postępowań na drogę sądową lub komorniczą oraz śledzenie tych spraw. W roku 2019 wraz ze sprawami z lat ubiegłych jest łącznie 49 wniosków w tym:

- 6 spraw - skierowanych do sądu - pozwy na kwotę 60.225,67 zł,
- 15 spraw - nieprawomocne nakazy - bez klauzuli wykonalności na kwotę 201.635,98 zł,
- 26 spraw - skierowanych do komornika na kwotę 383.785,62 zł,
- 2 sprawy - umorzone przez komornika, zawieszone przez Zarząd do momentu rozliczenia eksmisji lub ponownego skierowania do komornika – kwota 26.861,83 zł.

W roku 2019r. odzyskano należności w wysokości 88.340,54 zł od lokali użytkowych w najmie i miejsc postojowych.

UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2019r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 9.409.094,84 zł z czego 9.316.412,42 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 92.682,42 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni. Zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.304.117,84 zł.

/wykonanie planu środkami funduszu remontowego za miesiące I - XII 2019 rok/

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.105.911,00	2.051.495,65
2.	REMONT BALKONÓW	3.106.815,00	3.394.450,74
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.310.308,00	1.375.321,86
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	1.052.926,00	983.707,82
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	980.435,00	998.990,28
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	425.485,00	409.672,15
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	501.973,00	507.830,69
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	47.500,00	132.520,81
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	203.515,00	221.069,92
10.	REMONT PLACU ZABAW W NIERUCHOMOŚCI BRACI WAGÓW 20		55.284,38
11.	INNE ROBOTY REMONTOWE – BW 11		11.808,00
12.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	80.657,03

I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	9.834.868,00	10.222.809,33
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	570.000,00	623.946,41
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	1.387.326,00	1.128.888,11
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	24.231,00	24.379,67
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	100.000,00	101.618,42
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	100.000,00	103.835,57
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	100.000,00	104.799,92
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	2.281.557,00	2.087.468,10
III	OGÓŁEM:	12.116.425,00	12.310.277,43

PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	rozpoczęcie remontu elewacji od strony północno-zachodniej z kompleksowym remontem balkonów 22 szt.	Na Uboczu 20
		kontynuacja remontu elewacji strona południowa wraz z zakończeniem remontu balkonów 16 szt., wykonanie zadaszeń balkonów ostatnich kondygnacji	Braci Wagów 1
		remont elewacji strona południowo-wschodnia wraz z zakończeniem remontu balkonów 19 szt., wykonanie zadaszeń balkonów ostatnich kondygnacji	Kazury 5
		rozpoczęcie remontu balkonów 20 szt.	Pileckiego 112
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Kazury 2, 2b, 2d, 28, Meander 16, Na Uboczu 10, Żabińskiego 10, Pileckiego 112, Małej Łąki 10,
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Kazury 2, 2b, 2d, 8, 10, 28, Meander 15, 16, 19, Małej Łąki 10, Na Uboczu 12, 20, Pileckiego 112, Braci Wagów 1, Żabińskiego 10, 14, Małcużyńskiego 11
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Belgradzka 42, 46, 52, Braci Wagów 1, 2, 4, Małcużyńskiego 7, 11, Meander 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, Żabińskiego 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, Kazury 8, Na Uboczu 4, 6, 10, 12, 14, 24, 26, Małej Łąki 11, 23,
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Kazury 2a, Małej Łąki 15, Meander 11, 17, Żabińskiego 4, 18
		wymiana obróbek blacharskich oraz pokrycia dachu przedsionków oraz stacji trafo / przerobienie odwodnienia,	Kazury 2a, 2b, 2c, 2d, 5, Meander 17, Małej Łąki 4, 15, 21, Na Uboczu 22, Żabińskiego 5,

		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Kazury 2a, Meander 7, 16, 17, 19, Małej Łąki 15, 17, 72, Na Uboczu 12, Żabińskiego 3, 4, 8, 12,
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Kazury 2c, Żabińskiego 20, Braci Wagów 11
		remont / malowanie parterów wraz z remontem przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Kazury 20
		remont przedsionków wejściowych	Kazury 2d, Małej Łąki 21, 76
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach		Kazury 2c, 16
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia		Kazury 18, 19, 22, Małej Łąki 13
6.	Naprawa instalacji odgromowej w budynkach		Kazury 6, 10, 11, 14, 16, 18, 28
7.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów	Kazury 8 – 20 szt. Kazury 10 – 42 szt. Kazury 22 – 8 szt. Meander 7 – 8 szt. Meander 15 – 12 szt. Meander 19 – 22 szt. Meander 21 – 6 szt. Małej Łąki 17 – 8 szt. Małej Łąki 19 – 8 szt. Małej Łąki 72 – 8 szt. Małej Łąki 78 – 8 szt. Na Uboczu 6 – 8 szt. Na Uboczu 12 – 20 szt. Żabińskiego 10 – 15 szt. Żabińskiego 12 – 8 szt.
		remonty częściowe balkonów /sama szlichta/	Kazury 14, 16 – 2 szt. Braci Wagów 2 – 1 szt. Małej Łąki 8, 21 – 2 szt. Na Uboczu 14 – 1 szt. Meander 16 – 1 szt. Pileckiego 112 – 1 szt. Żabińskiego 2, 3, 4 – 3 szt.
8.	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrk. c.w. , pionów łazienkowych c.o. oraz uszczelnienie pionów gazowych (w trakcie robót w szachtach wykonanie przeglądu pionów kanalizacji).		Kazury 12, Meander 4, 17
9.	Wykonanie uszczelnienia instalacji gazowej metodą polimeryzacji		Meander 17
10.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Kazury 2a, 12, 16, 17, 19, 28, Żabińskiego 8, 9, 10, 12, 16, 20, Meander 1a, 4, 7 8, 10, 13, Małej Łąki 1, 2, 10, 15, Małcużyńskiego 9, Na Uboczu 4, 12, Belgradzka 44
11.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Kazury 1, 8, Meander 12, 17, 18, Belgradzka 42, Na Uboczu 2, 16, 18, Małej Łąki 5, 13, 80, Pileckiego 110, Żabińskiego 6, 10, 16, 20
12.	Remont schodów terenowych między budynkami		Małej Łąki 9, Żabińskiego 3, 4

13.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Meander 12, Kazury 28, Małcużyńskiego 9, 11,
14.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Żabińskiego 2, 3, 4, 6
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach	Meander 1, 7, Na Uboczu 2, 4, 6, Małej Łąki 9, 11, 13, 23, Żabińskiego 6, 8, Kazury 2c, 2d, 8, 11, 12, Małcużyńskiego 7, Belgradzka 52

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

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

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY

NOK prowadził w 2019 roku działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 7.30 – 22.30, w soboty 9.00 – 22.00 oraz niedziele 10.00 – 22.00. Stan zatrudnienia: 8 i 3/4 etatu.

Posiadane zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej przeznaczone na działalność społeczno-kulturalno-oświatową: pozostają bez zmian.

Podstawowe kierunki działalności:

1. Działalność kulturalna:

W 2019 roku były realizowane podstawowe cykliczne formy działalności, tzn.:

- cykl koncertów jazzowych – 8 koncertów
- cykl Dawnych Wspomnień Czar – 6 koncertów ,
- cykl koncertów Bliżej Klasyki dla Dzieci – 4 koncerty.
- inauguracja Roku Kulturalnego – 1 koncert
- inne koncerty – 4 koncerty w tym tydzień piosenki indyjskiej na Ursynowie, 2 koncerty okolicznościowe, 1 koncert w wykonaniu seniorów - Zespół „Wyżyny”,
- spektakle teatralne dla dorosłych 16, spektakle i teatrzyki dla dzieci 3. Kabarety 2,
- 3 spektakle w ramach Ursynowskiego Kalejdoskopu Teatralnego,
- inne przedsięwzięcia: 2 imprezy szkolne – (I półrocze STO); Scena Estradowa NOK: 4 wieczory; Klub „Wrzos”- 2 imprezy/kwartał, 2 wycieczki dla seniorów (członków Spółdzielni), w tym jedna dwudniowa,
- mikołajkowy spektakl połączony z wigilią dla dzieci niepełnosprawnych (przedszkolaków).

2. Działalność społeczna:

- spółdzielcze spotkania mieszkańców: spotkania Zarządu z mieszkańcami, Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny”, spotkania grup mieszkańców z sąsiednich spółdzielni, przetargi,
- spotkania Klubu Seniora „Wrzos” (od września 2013r. - sekcja NOK): cotygodniowe środowe,
- spotkania Koła nr 26 Polskiego Związku Emerytów i Rencistów: cotygodniowe wtorkowe,
- spotkania Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej (emeryci) cotygodniowe czwartkowe, Walne zebranie i wybór Zarządu Klubu PKPS,
- spotkania Związku Wędkarskiego i Koła Łowieckiego 3/rok,
- spotkanie Ursynowskiego Stowarzyszenia Klubu Rodzin Abstynenckich (Ursynowskie Forum Trzeźwości),
- imprezy okolicznościowe: inauguracja działalności Klubu „Seniora Wrzos”, przedświąteczne 2, andrzejkowe, karnawałowe 1, Dzień Seniora 1,
- 2 spotkania przedświąteczne seniorów z Koła 26 i seniorów z Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej,
- gimnastyka dla seniorów 2x/tyg., 2 grupy: 25 osób w grupie (bezpłatna dla mieszkańców Spółdzielni),
- kurs języka angielskiego dla seniorów 1x/tyg. – grupa 15 osób,
- 1 wykład – Konizmy w języku Polskim,
- spotkania z policją i Strażą Miejską 1 x miesiąc,
- spotkania ugrupowań społeczno-politycznych – spotkania organizacji pozarządowych i społecznych: Fundacja Hipoterapia, Stowarzyszenie Strzelec, Ochotnicza Straż Pożarna, Stowarzyszenie „Pacjent Polski” 1x/tyg.,
- warsztaty szkoleniowe,
- warsztaty dla kobiet – Fundacja Po Pierwsze Udukcja,
- spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania weteranów i więźniów politycznych),
- warsztaty artystyczne dla dorosłych: teatralne, wokalne, plastyczne 2x/tyg.,
- warsztaty plastyczne 1x/tyg. - grupa 15 osób (bezpłatne dla młodzieży z SM „Wyżyny”)
- Turniej szachowy - mistrzostwa Warszawy
- wydawnictwo miesięcznika „60 OKEY” - redagowane przez pracownika NOK i Klub Seniora „Wrzos”.

3. Działalność oświatowa i rekreacyjna:

- zajęcia oświatowo-edukacyjne,
- zajęcia oświatowe: zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży (1 grupa); warsztaty witrażowe (1 grupa), warsztaty decupage 1 grupa, zajęcia z kursów na prawo jazdy (1 grupa),
- organizacja zajęć plastycznych, tanecznych i muzycznych oraz teatralnych,
- zajęcia sportowe:
- Aerobic – sześć grup,

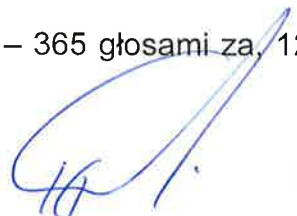
- Tai Chi – jedna grupa,
 - Gimnastyka – sześć grup,
 - Tenis stołowy – dwie grupy stałe + dodatkowo zainteresowani,
 - Zajęcia sztuk walki dla dzieci „Młodzi Wojownicy” - 4 grupy.
4. Animacja i edukacja kulturalna:
- zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino i gitara (8 godz./tyg.),
 - zajęcia taneczne: Zespół Rytmiki i Baletu Etiuda (1 grupa wiekowa); Zespoły Tańca Sportowego Cobra (3 grupy wiekowe); Studio taneczne „Akcent” - zajęcia taneczne dla kobiet 40+, zajęcia taneczne dla seniorów,
 - zajęcia teatralne: Teatr Kontrapunkt: 3 x tyg., Teatr 50+ Pod Protezą 2 x tyg.,
 - zajęcia plastyczne w ramach MASz: 1 grupa dla dzieci, 2 grupy młodzieży i dorośli,
 - zajęcia dla seniorów 50+: teatralne, plastyczne, muzyczne, taneczne,
 - zajęcia kabaretowe dla seniorów „cena 50+”,
 - Klub Brydża sportowego – spotkania 3 x tyg. - ok. 1300 uczestników/rok, realizacja programu „Brydż 60+”,
 - spotkania brydżowe mieszkańców Spółdzielni „Wyżyny” - 3x/tyg.
 - wystawy plastyczne – 5,
 - stała ekspozycja /wystawa/ klubu „WRZOS”.
5. Osiągnięcia: - grupa wokalna: wyróżnienia na ogólnopolskich przeglądach amatorskiej twórczości artystycznej seniorów, występy w różnych placówkach opieki społecznej i w domach kultury.
6. Współpraca: Urząd Dzielnicy Ursynów, Biuro Teatru i Muzyki UM, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego.
7. Formy informacji i promocji: informacja o programie NOK przeznaczona na klatki schodowe Spółdzielni w formie afiszy formatu A4 w nakładzie 550 egzemplarzy/m-c, aktualizowana strona internetowa, informacje kulturalne zamieszczane w prasie lokalnej.
8. Uczestnictwo w programie NOK: średnio tygodniowo w różnych formach działalności NOK uczestniczy ok. 1000 osób.

Prace remontowe w NOK - wymiana instalacji elektrycznej i malowanie na I piętrze, (od drugiego półroczu zmienił się najemca - zamiast STO jest LO).

PODSUMOWANIE

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

1. Na Walnym Zgromadzeniu w 2019r. podjęto uchwały w sprawach:
- Nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2018 rok – 413 głosami za, 78 przeciw, przy 65 wstrzymujących się
 - Nr 2 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2018 rok – 431 głosami za, 85 przeciw, przy 49 wstrzymujących się
 - Nr 3 – przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2018 (zysku netto) – 490 głosami za, 40 przeciw, przy 34 wstrzymujących się
 - Nr 4 – przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok – 400 głosami za, 107 przeciw, przy 48 wstrzymujących się
 - Nr 5 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Gośławskiemu – 380 głosami za, 123 przeciw, przy 49 wstrzymujących się
 - Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – C. Graczykowi – 387 głosami za, 126 przeciw, przy 41 wstrzymujących się
 - Nr 7 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – P. Makohinowi – 354 głosami za, 144 przeciw, przy 58 wstrzymujących się
 - Nr 8 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 365 głosami za, 123 przeciw, przy 66 wstrzymujących się.



Z uwagi na niewystarczającą liczbę głosów za Walne Zgromadzenie w 2019r. nie podjęto uchwał w sprawie:

- zobowiązania Rady Nadzorczej do niedzielenia Walnego Zgromadzenia na części - 238 głosów za, 277 przeciw, przy 41 wstrzymujących się,
 - zobowiązania Rady Nadzorczej do zmiany warunków zatrudnienia członków Zarządu - 208 głosów za, 219 przeciw, przy 101 wstrzymujących się.
2. Zarząd zorganizował kolejny cykl spotkań z mieszkańcami budynków, w których decyzją Rady Nadzorczej zostały wprowadzone dodatkowe stawki funduszu remontowego ze względu na zaplanowane poważne remonty (balkonów, elewacji, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych). Omówiono na nich zasadność i zakres przeprowadzenia prac remontowych. Zorganizowane były także spotkania z mieszkańcami budynków (na życzenie mieszkańców) w celu omówienia spraw dot. nieruchomości oraz Spółdzielni.
 3. W naszych zasobach, ze względu na brak zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność, nie zostały wydodrębnione żadne lokale.
 4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 98,45% i wynosiły 24.719.989,17 zł. Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji podstawowej zostały wykonane w 99,58% i wynosiły 24.839.541,63 zł, przy uwzględnieniu, że saldo wyniku nieruchomości z 2017r. (223.130 zł) i pożytki z własnej działalności Spółdzielni roku 2017 (2.100.000 zł) zostały rozliczone w stawkach 2019r. Koszty zarządzania zostały wykonane w 99,81 % i wynosiły 6.683.164 zł. Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 99,22 % co stanowi kwotę 3.711.094 zł. Pożytki i inne dochody po opodatkowaniu w wysokości 3.094.763 zł i pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 732.170 zł, wynosiły 2.362.593,73 zł i były wyższe w porównaniu do roku poprzedniego o 450.000 zł. Pożytki zostaną przeznaczone do podziału dla członków Spółdzielni, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zmniejszając obciążenia członków.
 5. Na remonty zaplanowano kwotę 12.116.425 zł, wydatkowano 12.310.277,43 zł co stanowi 101,6 % planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 103,94 % a w mieniu spółdzielni 91,49 %.
 6. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 1.854.900 zł kwotę 1.763.653,14 zł tj. 95,08%.
 7. Na konserwację w budynkach planowano wydatkować 2.075.900 zł jednak z uwagi na zwiększoną ilość awarii wydatkowano kwotę 2.170.968,85 zł co stanowi 4,58% przekroczenia planu.
 8. Koszty eksploatacyjne mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) wynosiły 2.302.406,70 zł z planowanej kwoty 2.349.730 zł i stanowiły 97,99%.
 9. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosi 2.781.264,69 zł z czego:
 - energia elektryczna : - 27.979,15 zł (do dopłaty),
 - gaz bytowy: 124.457,60 zł (do zwrotu),
 - woda i kanalizacja: 121.847,65 zł (do zwrotu),
 - gaz grzewczy: 125.576,82 zł (do zwrotu),
 - ciepło: 2.437.361,77 zł (do zwrotu).
- Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2019”.
- Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego znajdują Państwo w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2019.
9. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2020, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony

przez Radę Nadzorczą.

10. W ciągu roku kalendarzowego Zarząd nie zmienił wprowadzonych z dniem 01.01.2019r. stawek eksploatacyjnych oraz opłat zależnych od spółdzielni. Natomiast zostały uwzględnione zmiany stawek odpisu funduszu remontowego – roboty planowane w nieruchomościach, w których w wyniku konsultacji z mieszkańcami na zebraniach, zakres robót uległ zmianie lub ich zaniechano.
11. Na dzień 31.12.2019 roku w wyniku sprzedaży mieszkań w Spółdzielni ubyłoby 51 członków i ich stan wynosi 9179.
12. Zarząd w ramach prac dot. wyodrębnienia własności lokali na enklawie Kazury przygotował projekt podziału na nieruchomości jednobudynkowe, który został przedstawiony i omówiony na spotkaniu z mieszkańcami.
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 31.12.2019 roku nie widział zagrożeń dotyczących i mających wpływ na działalność Spółdzielni. Niemniej istnieją czynniki, które mogą stanowić zagrożenie i ryzyko prowadzonej działalności:
 - ryzyko prawne, administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych. Dlatego kładziemy duży nacisk na szkolenia pracowników w tym zakresie oraz korzystanie z pomocy specjalistów z zewnątrz,
 - istnieje ryzyko finansowe polegające na nieterminowych opłatach zobowiązań przez lokatorów i najemców lokali użytkowych. Spowodowane przede wszystkim sytuacją związaną z, zagrożeniem epidemicznym (brak pracy, wstrzymane działalności gospodarcze itp.) Powyższe aspekty muszą być brane pod uwagę w trakcie bieżącej analizy stanu zaległości i działań windykacyjnych.
 - Zarząd kontynuuje procedurę należytej staranności (tzw. proces „kontroli biznesowej”) polegającej przede wszystkim na potwierdzeniu statusu kontrahenta jako podatnika Vat, sprawdzając jednocześnie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik Vat czynny lub zwolniony. Sprawdzany jest również podmiot w KRS lub w CEIDG oraz weryfikowany w bazie REGON.
 - Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2019r. (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

Zastępca Prezesa
Zarządu

mgr PIOTR MAKOHIN

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Z-ca PREZESA ZARZÄDU

inż. Cyryl Graczyk

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gościński

