

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”  
ZA 2023 ROK**

**WARSZAWA, MARZEC 2024R.**

## 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 31.12.2023r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 555 563,00 m<sup>2</sup> w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu 226 699,60 m<sup>2</sup>,
- prawo własności gruntu 199 913,34 m<sup>2</sup>,
- dzierżawy terenu 4 239,00 m<sup>2</sup>,
- grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców 124 711,06 m<sup>2</sup>.

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

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

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2023r. – 228.880.293,40 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2023r. – 8962

### 3. Kontakt

Spółdzielnia: [www.wyzyny.pl](http://www.wyzyny.pl); [sekretariat@wyzyny.pl](mailto:sekretariat@wyzyny.pl)

Natoliński Ośrodek Kultury: [www.nok.art.pl](http://www.nok.art.pl); [nok@nok.art.pl](mailto:nok@nok.art.pl)

## ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU I SŁUŻB SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

**Krzysztof Gosławski – Prezes Zarządu**

**Mariusz Wildner – Zastępca Prezesa Zarządu**

**Andrzej Grad – Członek Zarządu**

**Prezes Zarządu Krzysztof Gosławski** – 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,
- finansowo-księgowym – czuwającym nad stanem finansów Spółdzielni i realizującym obsługę finansową na rzecz podmiotów zewnętrznych,
- rozliczeń z członkami – obsługującym mieszkańców w zakresie płatności czynszowych oraz najemców lokali użytkowych, miejsc postojowych, reklam, dzierżawy itp., w zakresie wnoszenia opłat z tytułu najmu,
- ekonomicznym i rachubą płac – analizującym na bieżąco sytuację finansową, sporządzającym plany ekonomiczno-finansowe oraz prognozującym działalność Spółdzielni.

**Zastępca Prezesa Zarządu Mariusz Wildner** – organizował i nadzorował pracę działów:

- technicznym – zajmującym się nadzorem nad stanem technicznym nieruchomości, konserwacją i przeprowadzaniem remontów, a także kontaktami z mieszkańcami w zakresach technicznych.
- 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.

**Członek Zarządu Andrzej Grad** – 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,
  - windykacji – zajmującym się analizowaniem i windykacją zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - lokali użytkowych i archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawy terenów, reklamami itp.
- Ponadto 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,
- koordynował pracę Natolińskiego Ośrodka Kultury – realizującego działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

W 2023 roku plan gospodarczo-finansowy przewidywał zatrudnienie w wysokości 80,50 etatu w tym:

- pracownicy umysłowi – 56,75 etatów
- pracownicy fizyczni – 23,75 etatów.

## **SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” w roku 2023 prowadziła ogółem 152 sprawy sądowe. 77 spraw wszczęto w 2023 roku.

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny” ogółem:

- 132 sprawy o zapłatę,
- 4 sprawy o eksmisję,
- 2 sprawy o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie,
- 5 sprawy o stwierdzenie nabycia spadku,
- 1 sprawa w postępowaniu upadłościowym,
- 1 sprawa o restrukturyzację,
- 1 sprawa o podpalenie,
- 1 sprawa o spis inwentarza.

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny” ogółem:

- 1 sprawy o zapłatę,
- 1 sprawa o zobowiązanie,
- 1 sprawa o odszkodowanie,
- 1 sprawa o zajęcie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- 1 sprawa o kradzież.

W roku sprawozdawczym 2023 orzeczeniami prawomocnymi zakończono 53 sprawy, w tym:

- w 36 sprawach o zapłatę, wydano orzeczenia zasądzające zgodnie z powództwem, wydano klauzulę wykonalności,

- w 13 sprawach postępowanie umorzone wobec cofnięcia powództwa z powodu spłaty zadłużenia przez Pozwanego,
- w 2 sprawach o nabycie spadku – cofnięcie powództwa z powodu nabycia spadku przez ustawowych krewnych,
- w 2 sprawach o eksmisję – cofnięcie powództwa z powodu zdania miejsc postojowych.

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 2023 roku odbyły się 52 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd, organizował spotkania z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości w sprawie planowanych robót remontowych w roku 2024. W spotkaniach brali udział członkowie Rady Nadzorczej.

Ponadto zgodnie ze statutem w dniach od 29.05.2023r. do 26.06.2023r. 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 2023 roku Dział Obsługi Osiedla w ramach powierzonych obowiązków oraz posiadanych kompetencji wykonał liczne prace z zakresu szeroko pojętej, bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Pozwoliło to utrzymać osiedle w dobrym stanie technicznym oraz estetycznym. Skoordinowano wspólne działania techniczne i organizacyjne wielu podmiotów, którym zlecono niezbędne prace do wykonania. Równolegle prowadzona była bieżąca obsługa mieszkańców wynikająca z szeroko pojętych spraw związanych z zamieszkiwaniem i funkcjonowaniem na osiedlu. W dalszej części sprawozdania znajduje się zestawienie wykonanych prac wynikających z podstawowych obowiązków działu jak również tych, które wynikały z konieczności ich wykonania:

#### **W 2023 ROKU W RAMACH POWIERZONYCH OBOWIĄZKÓW WYKONANO:**

1. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (ok. 400 pism przychodzących) - podejmowanie działań w celu wyeliminowania problemów zawartych w korespondencji.
2. Dokonywanie okresowych przeglądów zasobów i wnioskowanie o niezbędne naprawy i remonty.
3. 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.
4. Comiesięczna, merytoryczna weryfikacja i analiza faktur za dostarczane usługi i media (energia elektryczna, woda i kanalizacja, gaz) na podstawie dokonywanych odczytów,
5. Kolportaż korespondencji (pisma, czystsze, faktury, ogłoszenia, itp.) do skrzynek listowych mieszkańców wraz z dostarczeniem zwrotów potwierdzających odbiór korespondencji do działów: technicznego, rozliczeń, windykcji, lokali użytkowych, członkowsko – mieszkaniowego.
6. Rozwieszanie ogłoszeń informacyjnych na klatkach schodowych, dot. prowadzonych

- prac remontowych, konserwacyjnych, spraw organizacyjnych, zwołania zebrań z mieszkańcami itp.,
7. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub firmom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni (368 zleceń i 4 umowy) w zakresie konserwacji zieleni, usuwania różnych usterek: instalacji domofonowych, dźwigów, drzwi aluminiowych, placów zabaw, itp.
  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. Przygotowywanie umów o użytkowanie ogródków przydomowych.
  11. Najem schowków, dodatkowych pomieszczeń,
  12. 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.
  13. Przeglądy systemów i sprzętu ppoż., konserwacja, naprawa, uzupełnianie ubytków.
  14. Przeglądy, konserwacja i naprawy systemów CCTV.
  15. Przeglądy, konserwacja i naprawy szlabanów ograniczających wjazd na teren osiedla przy ul. Kazury wraz z bieżącą obsługą usuwania skutków wandalizmu, zgłoszeń do ubezpieczeń, udostępnianiem nagrań CCTV na wniosek Policji,
  16. Bieżący nadzór (podejmowanie stosownych interwencji) nad dozorcami i firmami sprzątającymi w zakresie sprzątania:
    - klatek schodowych,
    - pomieszczeń wspólnych,
    - maszynowego mycia posadzek garażowych,
    - alpinistycznego mycia okien, daszków,
    - dróg, chodników i terenów zielonych przyległych do budynków,
    - odśnieżania w okresie zimowym,
    - prowadzenie dezynfekcji i deratyzacji powierzchni wspólnych:
      - karmniki deratyzacyjne (montaż, monitorowanie): 14 szt.
      - deratyzacja: 33 zabiegi, w tym utylizacja padłych gryzoni,
      - dezodoryzacja: 3 zabiegi,
      - dezynsekcja: 28 zabiegów,
      - usunięcie gniazd os / szerszeni: 12 zabiegów,
      - dezynfekcja: 1 zabieg,
      - zamglawianie ULV – 1 zabieg,
  17. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
  18. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości.
  19. Współpraca wynikająca z sąsiedztwa terenów miejskich z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Zarządem Dróg Miejskich.
  20. Weryfikacja i uzupełnianie danych w wnioskach o dodatek mieszkaniowy mieszkańców,
  21. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
  22. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.
  23. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.
  24. Nadzór i koordynacja prac związanych z pomiarami geodezyjnymi powierzchni

- gospodarczych po wydzieleniu działek jednobudynkowych na enklawie Wyżyny Zachód.
25. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla prowadzonym przez firmę Pre Zero / MPO 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.
26. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto” – 25 kontenerów KP7: (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektroprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
27. Ustalanie warunków wejścia w teren, niezbędne uzgodnienia oraz nadzór nad prowadzonymi pracami w zakresie doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego z: VEOLIA, MPWiK, E.On, itp.

a) **konserwacja zieleni, tereny:**

koszenie trawy wraz z grabieniem i usunięciem urobku – 2 krotne,
wykonanie 3 946 szt. zabiegów pielęgnacyjnych krzewów oraz 7 794 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 366 szt.
wykonanie nasadzeń uzupełniających krzewów i bylin.
wykonanie 20 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 8 szt., usuwanie wiatrołomów (3 szt.) (sporządzenie wniosków do WOS, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrołomów, udział w komisjach WOS
usunięcie karp – 13 szt.,
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych,
punktowa renowacja trawników,
konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielenie dosadzenia), 1 364 m <sup>2</sup> , wykonano 98 zabiegów pielęgnacyjnych
Konserwacja i nadzór zieleni w nieruchomościach Na Uboczu 28, Braci Wagów 20, Meander 22, Pasaż przy ul. Belgradzkiej, wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych oraz nowych nasadzeń,
Konserwacja nasadzeń w donicach betonowych - uzupełnienie ziemi, bylin, kory / żwiru, nawożenie, wykonano 344 nasadzenia nowych bylin, prace renowacyjne donic
ekspertyzy ornitologiczne – 2 szt.,
inne prace drobne prace ogrodniczo – porządkowe, np.

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

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

Braci Wagów 20 – naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego oraz wymiana fundamentów słupów oświetleniowych
Belgradzka 52 – naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego
Żabińskiego 16/18 - naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego
Żabińskiego 14 - naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego
Kazury 24 – przestawienie latarni z chodnika na teren zielony
Kazury 2A - naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego
Kazury 16 - naprawa uszkodzonego kabla oświetlenia osiedlowego

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

Malowanie pojedynczych donic betonowych,
Wymiana desek w ławkach (60 st.) renowacja ławek wraz z malowaniem konstrukcji – wg potrzeb (13 szt.), wykonanie nowych nóg do ławek,
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych: 50 szt.
Uzupełnianie wkładów do koszy ulicznych 40 szt., montaż kopułek na koszach ulicznych 44 szt.

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

Aktualizacja oznakowania pionowego i poziomego, wymiana nieczytelnego oznakowania (13 szt. znaków, 3 szt. tablic MSI)
Bieżące naprawy oraz montaż elementów organizacji ruchu (40 szt. słupków elastycznych, blokady parkingowe 1 szt., lustro drogowe 3 szt.)
Zakup skrzyń na piach i sól do zimowego utrzymania dróg, chodników
Naprawy szlabanu drogowego przy ul. Braci Wagów 11
Bieżący monitoring przestrzegania przepisów przez kierowców.
Drobne naprawy nawierzchni
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:

- Wykonaniu przeglądów technicznych urządzeń na 26 placach zabaw (227) elementów placów zabaw podlegających kontroli,
- Wymieniono piasek w piaskownicach (46 ton),
- **Żabińskiego 10** – przeprowadzeniu remontu całkowitego zjeżdżalni oraz oszlifowaniu i malowaniu piaskownicy,
- **Żabińskiego 18** – zamontowaniu zabawek „bujak krab”,
- **Żabińskiego 3/5** – przeprowadzeniu remontu całkowitego zjeżdżalni oraz oszlifowaniu i malowaniu zabawek (karuzeli, piaskownicy, ważki), ławki,
- **Małej Łąki 17** – szlifowaniu i malowaniu zabawek (karuzeli, zjeżdżalni, piaskownicy), kosza na śmieci, wymianie desek w ławce,
- **Małej Łąki 15** – montażu zabawek „bujak ufo”,
- **Żabińskiego 2/4/6** – szlifowaniu i malowaniu piaskownicy, ławek, remoncie całkowitym fortu,
- **Małej Łąki 1/3/5** – szlifowaniu i malowaniu zabawek (huśtawki łańcuchowej, karuzeli, zjeżdżalni, piaskownicy, belki balansowej), kosza na śmieci, ławek z oparciem 2 szt., montażu zabawek „domek szewczyka”, i „bujak ufo”,
- **Małej Łąki 72** – szlifowaniu i malowaniu zabawek (huśtawki łańcuchowej, karuzeli, zjeżdżalni, ławek z oparciem 2 szt.
- **Małej Łąki 76** – przeprowadzeniu remontu całkowitego fortu, szlifowaniu i malowaniu zabawek (huśtawki łańcuchowej, karuzeli, bujaka poczwórnego, piaskownicy, domku), kosza na śmieci,
- **Małej Łąki 7** – przeprowadzeniu remontu całkowitego fortu, szlifowaniu i malowaniu

karuzeli i ławki z oparciem,

- **Meander 14** – szlifowaniu i malowaniu zabawek (huśtawki łańcuchowej, karuzeli, zjeżdżalni, piaskownicy, bujaka sprężynowego, domku, ścianki wspinaczkowej), tablicy informacyjnej, ławek z oparciem 2 szt.,
- **Małej Łąki 19/23** – remoncie całkowitym zjeżdżalni, szlifowaniu i malowanie zabawek (huśtawki łańcuchowej, karuzeli, piaskownicy, ważki sprężynowej, fortu małego, tablicy do rysowania), ławek z oparciem 2 szt.,
- **Małej Łąki 10** – szlifowaniu i malowaniu zabawek (huśtawki łańcuchowej, zjeżdżalni, piaskownicy i domku,
- **Pileckiego 112** – szlifowaniu i malowaniu piaskownicy i karuzeli, wymianie 2 desek w ławce, montażu zabawki „tablice recykling”,
- **Kazury 2** – szlifowaniu i malowaniu ławek 2 szt., zestawu sprawnościowego rolka, tablicy informacyjnej, montażu zabawki „bujak skuter”,
- **Meander 6/8** – remoncie zestawu fort i szlifowaniu i malowaniu zabawek (piaskownicy, karuzeli), ławek 2 szt. i tablic 2 szt.
- **Meander 7/9** – remoncie zestawu fort, szlifowaniu i malowaniu kosza i tablicy, zjeżdżalni, wymianie desek w ławce i wykonaniu blokady do bramy, montażu zabawki „domek szewczyka”,
- **Meander 23** – montażu zabawki „domek szewczyka”,
- **Kazury 12** – remoncie domku z werandą, szlifowaniu i malowaniu bujaka, karuzeli, huśtawki, piaskownicy, mostku, kosza na śmieci i tablic informacyjnych 2 szt., naprawy bocianiego gniazda, montażu zabawek „huśtawki ważka”, „tablicy do rysowania”,
- **Kazury 26** – remoncie zestawu fort, szlifowaniu i malowaniu zabawek, karuzeli, kosza na śmieci i tablicy, wymianie siedziska w huśtawce i amortyzatora w skrzyni,
- **Na Uboczu 28** – montażu piaskownicy kwadratowej.

f) **kontynuacja prac związanych z dostosowaniem altan śmietnikowych i ich najbliższego otoczenia do nowych zasad segregacji odpadów, wymiana starych, niefunkcyjnych altan oraz prowadzenie stałego nadzoru i konserwacji:**

Na Uboczu 22 – modernizacja drzwi wejściowych do altany,
Kazury 2 – odnowienie trepaka wraz ławeczką na dywany,
Kazury 5 – wykonanie koryta na pnącza i nasadzenia roślinności w celu zamaskowania zagrody na gabaryty

Wykonanie 3 szt. nowych altan śmietnikowych wraz z zagrodami na odpady wielogabarytowe:

Belgradzka 46A, Kazury 2, Kazury 5: rozbiórka starych niefunkcyjnych 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,
Na Uboczu 16 – powiększenie altany o możliwość dostawienia 3 pojemników,

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

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 144 szt.
prowadzenie bieżących prac naprawczych i remontowych – 159 prac
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.),



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

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.

j) **bieżące naprawy instalacji domofonowych,**

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 5 234 szt. lokali, obsługa zgłoszeń mieszkańców i koordynowanie prac naprawczych. Wymiana 20 instalacji domofonowych w budynkach.

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

Prowadzenie bieżącego nadzoru i konserwacji 458 par drzwi aluminiowych oraz usuwanie awarii, skutków dewastacji (160 szt.) w zakresie: samozamykaczy, zawiasów, stopek, klamek, pochwytyków, 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**
  - wymiana dwóch sprężyn, poziom 0,
  - demontaż uszkodzonego panelu, listwy aluminiowej, uszczelki dolnego panelu oraz montaż nowego panelu, poziom 0.
- **Braci Wagów 20**
  - poziom -2 wymiana sprężyny,
  - poziom -2 wymiana sprzęgła wału wraz z naprawą zawiasów,
  - poziom -2 wymiana radia sterującego programowanie pilotów,
  - poziom -2 wymiana zawiasu,
  - poziom -1 wymiana sprzęgła automatyki.
- **Belgradzka 50**
  - wymiana sterownika radiowego.
- **Pileckiego 112**
  - wymiana sprzęgła silnika Horman w bramie wyjazdowej.
- **Pileckiego 116**
  - wymiana linki lewej w bramie wyjazdowej,
  - wymiana lusterka i rolki dolnej w bramie wjazdowej,
- **Braci Wagów 11**
  - poziom -1 wymiana fotokomórek w bramie wjazdowej,

- poziom -1 wymiana kontrlinki i rolek w bramie wyjazdowej.
- **Zakupy części do bram garażowych**
- sprężyny, koziół z łożyskiem, zawiasy, sprzęgła, łańcuchy, rolki, panel,
- zamówienia pilotów do bram garażowych.

m) **inne prace konserwacyjne:**

Drobne prace ślusarskie, wymiana zamków, wkładek (25 szt.), klódek (2 szt.), dorabianie kluczy (202 szt.) w tym kluczy systemowych dla mieszkańców.

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 2023	KOSZTY
1.	Konserwacja stolarki – drewno i ślusarki pozostałej	244 320,00 zł	271 363,83 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	740 770,00 zł	727 197,16 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	36 870,00 zł	24 017,70 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	177 060,00 zł	164 576,12 zł
5.	Konserwacja dachów	129 100,00 zł	162 219,61 zł
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 538 640,00 zł	1 690 617,89 zł
7.	Przeгляд instalacji elektrycznej	155 160,00 zł	221 162,41 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	352 100,00 zł	370 083,17 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	69 700,00 zł	51 946,79 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	111 000,00 zł	98 017,00 zł
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	650 000,00 zł	673 322,19 zł
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00 zł	39 118,41 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	50 000,00 zł	47 731,58 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	22 000,00 zł	7 358,70 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	64 380,00 zł	58 863,70 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	2 809 470,00 zł	2 982 856,13 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	1 204 130,00 zł	1 114 171,88 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 zajmował się sprawami związanymi z członkostwem osób, które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze umowy kupna, dziedziczenia, umowy darowizny, umowy o podział majątku oraz aktualizacją prowadzonej ewidencji osób posiadających tytuł prawny oraz ich następców prawnych.

Rok 2023 był kolejnym rokiem, w którym trwał proces przekształceń spółdzielczych statusów lokali, lokali użytkowych i miejsc postojowych w odrębną własność. Wnioski

składane o przekształcenie w odrębną własność realizowane były na bieżąco.

Dział członkowsko-mieszkaniowy kompletował materiały do złożonych wniosków, wzywał do uzupełnienia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu przed Notariuszem. W Kancelarii Notarialnej rezerwował terminy i umawiał członków do zawarcia umowy przeniesienia własności.

Na podstawie udzielonych pełnomocnictw pracownicy działu uczestniczyli w zawieraniu umów z członkami przed Notariuszem.

W 2023 r. wpłynęło do Spółdzielni 67 wniosków o przekształcenie statusu lokalu w odrębną własność, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę 199 wniosków do realizacji. Zrealizowano 126 wniosków. Pozostało 73 nie zrealizowane wnioski, wymagające uzupełnienia strony formalnej (tj. sprawy rozwodowe, spadkowe, zadłużenia czynszowe bądź realizacja wniosku prolongowana na prośbę członka Spółdzielni).

Na 31.12.2023 r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 3113 lokali mieszkalnych wyodrębnionych (na 6592 lokali)
- 117 lokali użytkowych wyodrębnionych (na 169 lokali użytkowych)
- 30 garaży wyodrębnionych (na 46 garaży)
- 530 miejsc postojowych wyodrębnionych (na 838 miejsca postojowe)

W 2023 r. dział członkowsko-mieszkaniowy przygotowywał dokumentację osób posiadających tytuł prawny do lokali i dokumentację ich lokali do podjęcia przez Zarząd projektów uchwał a następnie uchwał określających przedmiot odrębnej własności dla 2 budynków przy ul. St. Kazury. O podjętych projektach, a następnie podjętych uchwałach, każda osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w tych budynkach została zawiadomiona pisemnie przez dział członkowsko-mieszkaniowy.

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

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

Wg stanu na 31.12.2023 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 8962 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkania, lokalu użytkowego i miejsca postojowego.

Od października 2023 r. dział członkowsko-mieszkaniowy uczestniczył w prowadzonym naborze członków na mieszkania i miejsca postojowe w planowanym budynku przy ul. Belgradzkiej 42. Składane wnioski, przed przekazaniem Komisji Rady Nadzorczej weryfikowane były ze stanem formalno-prawnym danej osoby na podstawie dokumentacji członkowskiej posiadanej przez Spółdzielnię.

Dział członkowsko-mieszkaniowy w porozumieniu z Radcą Prawnym, zajmował się przygotowaniem umów o budowę z nabywcami lokali w omawianym budynku.

## **ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.**

W 2023 roku jak i w latach poprzednich podstawowym zadaniem działu lokali użytkowych było utrzymanie na trudnym rynku nieruchomości wysokiego wskaźnika wynajmu lokali. Jest to bardzo ważne, bowiem stanowi główny sposób pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31.12.2023 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 11.062,08 m <sup>2</sup>	Ogółem 151 w tym nie wynajętych 4
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 952,29 m <sup>2</sup>	Ogółem 36 umów

Pomieszczenia gospodarcze, schowki	Powierzchnia 1.037,29 m <sup>2</sup>	Ogółem 64 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 8.581,07 m <sup>2</sup> w tym 29 miejsca na motocykle	Ogółem 500 w tym nie wynajętych 9
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 229,20 m <sup>2</sup>	Ogółem 8 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 222,00 m <sup>2</sup> Powierzchnia 734,00 m <sup>2</sup>	

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

- w lokalach użytkowych 97,35 %
- w miejscach postojowych 98,20 %

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

Lokale użytkowe	3.490.833,07 zł
Miejsca postojowe	720.016,50 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	96.236,40 zł
Reklama	239.928,12 zł
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	65.822,51 zł
Pomieszczenia techniczne	150.772,14 zł
Razem	4.763.608,74 zł

W 2023 r. podpisano dodatkowo 17 umów na czas określony na kwotę 14.165,64 zł.

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 2023 roku nie przeprowadzono żadnej eksmisji.

W ubiegłym roku do działu lokali użytkowych z działu windykacji wpłynęło 8 wniosków dotyczących rozwiązania umów o najem w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, w związku z zadłużeniem przekraczającym dwa miesiące. W 7 przypadkach umowa została rozwiązana /w 1 przypadku, po spłacie przez najemcę całego zadłużenia, decyzja o rozwiązaniu została cofnięta/, 1 wniosek nie został zrealizowany, z uwagi na wyegzekwowanie przez dział lokali użytkowych brakującej kwoty. W pięciu przypadkach zaległości na wniosek najemców, zgodnie z decyzją Zarządu, zostały rozłożone na raty.

W 2023 r. tak jak w latach ubiegłych, dział lokali użytkowych zajmował się wydawaniem i wymianą kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury dla mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych ulic: Małej Łąki, Małcużyńskiego, Żabińskiego, Meander, Na Uboczu, Braci Wagów i Belgradzka.

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, zabezpieczeniu dokumentów przed dostępem osób nieupoważnionych oraz udostępnianiu osobom upoważnionym, wnioskowaniu o powołanie i udziale w komisji mającej na celu wydzielenie dokumentacji przeznaczonej do zniszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

### **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 19 września 2022 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości na 2023 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 i videofonów,
- eksploatacja urządzeń dźwigowych,
- odczyt wodomierzy i ciepłomierzy

obowiązywały przez cały rok.

W ślad za ogłoszeniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.st. Warszawy została wyliczona i wprowadzona od 1 lutego 2023 roku stawka najmu dla lokali mieszkalnych (zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 48 z 27 października 2014 roku).

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 Uboczu 16 obowiązywały przez cały 2023 rok.

W grudniu 2022 roku sporządzono Plan gospodarczy – finansowy na 2023 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 18 z dnia 20 grudnia 2022 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 2023 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.

W grudniu 2022 roku zakończyła się podpisana z PGNiG 2 letnia umowa na dostawę gazu zapewniająca stałą cenę a nowych długoterminowych nie podpisywano. W związku z tym od stycznia 2023 roku dla budynków przy ul. Pileckiego zaczęła obowiązywać cena gazu wg taryfy (wzrost ceny o 93%) oraz nastąpiła zmiana podatku Vat z 5% na 23%.

W związku z tym opłaty za gaz grzewczy w nieruchomościach przy ul. Pileckiego ulegały zmianie co spowodowało wzrost opłat za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie.

W pozostałych budynkach 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) taryfa obowiązująca od 1.03.2023r.

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 2023 roku Rada Miasta st. Warszawy utrzymała 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 2023 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2022 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 5 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 674.028,08 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni. Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2022 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek od 01.01.2024 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 2022 roku wnosili w 2023 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. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

<b>W 2023 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł:</b>	<b>11 211 305,59 zł</b>
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	- 1 202 603,40 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	5 979 599,82 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2013 roku	6 841,32 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2015 roku	12 080,20 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości	

prace wykonane w 2016 roku	84 209,62 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	70 727,87 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	327 208,85 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2019 roku	515 836,14 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2020 roku	874 372,16 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2021 roku	1 774 293,97 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2022 roku	626 138,17 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wyk. w 2023 roku	1 819 235,87 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w zasobach wybudowanych po 1995 roku	62 412,30 zł
- odszkodowania	261 049,54 zł
- rozliczenie salda funduszu celowego na wymianę ciepłomierzy	-96,84 zł
Na remonty w nieruchomościach w 2023 roku wydano	14 653 129,30 zł

**Stan funduszu nieruchomości na koniec okresu sprawozdawczego 2023 roku wynosił** **-3 441 823,71 zł**

**W 2023 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł:** **5 939 401,11 zł**

z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło	3 617 109,92 zł
- tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie spółdzielni	1 304 652,85 zł
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni	12 345,15 zł
- zysk netto za 2022 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała Walnego Zgromadzenia	674 028,89 zł
- odszkodowania	15 315,98 zł
- zwrot finansowania miejsc postojowych Br. Wagów 11	76 225,60 zł
- zwrot pożyczki na remont dźwigów (fundusz celowy)	239 723,53 zł

Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano 1 402 492,05 zł

**Stan fundusz remontowego mienia Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego wynosi** **4 536 909,06 zł**

**Ogółem stan funduszu remontowego na koniec 2023 roku wynosił** **1 095 085,35 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 2023r. – lokale mieszkalne**

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r. zaobserwowano niewielki wzrost zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do 31 grudnia roku 2022 o kwotę

277.935 zł zaś spadek liczbowy dłużników o 165 osób, co przekłada się na to, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31.12.2023 r. w kwocie 1.574.247,74 zł do rocznego obciążenia – 76.129.820 zł wynosi 2,07% - spadek o 0,02% w stosunku do 2022r, pomimo wysokiej inflacji i wzrostu obciążenia rocznego o 28,33%.

W roku 2023 r. czynsz globalny w styczniu wynosił 6.545.942 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2022 r. /5.100.941 zł/ o kwotę 1.445.001 zł i związany był z indywidualnym rozliczeniem kosztów na każdym budynku m.in. ze zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, opłat na fundusz remontowy, zmianą wysokości zaliczek dotyczących energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu i podgrzania wody. W miesiącu kwietniu 2023r. zostały rozliczone media za 2022r., gdzie zaobserwowano indywidualne dopłaty z tytułu: zużycia gazu, „co”, „zw”, „cw”.

Wysokość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi -1 574 247,74 zł

Zestawienie zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.12.2023r.

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie 31.12.2023r.	zadłużenie na czynszu	sporne /pozwy/	sprawy zasądzone	w likwidacji
12.2023r.	1 574 247,74	6 317 098,61	920 876,52	84 383,34	565 384,93	3 602,95

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2023 r. wynoszą – 1 828 799,30 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych za okres od 31 grudnia 2012r. do 31 grudnia 2023 r.

Rok	Zadłużenie na 31.XII. danego roku	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2012 r.	2.031.149	48.339.170	4,20 %
2013 r.	1.899.537	48.724.890	3,89 %
2014 r.	1.935.834	50.052.650	3,86 %
2015 r.	1.718.875	52.494.005	3,27 %
2016 r.	1.419.832	52.320.261	2,71 %
2017 r.	1.470.644	52.916.184	2,78 %
2018 r.	1.319.827	53.103.190	2,49 %
2019 r.	1.172.627	54.303.456	2,16 %
2020 r.	1.021.221	54.482.272	1,87 %
2021 r.	1.226.187	58.840.760	2,08 %
2022 r.	1.296.313	61.882.611	2,09 %
2023 r.	1.574.248	76.129.820	2,07 %

W roku 2023 r. wznowiono rozmowy z dłużnikami od miesiąca września 2023 r., w wyniku których odzyskano należności od 54 osób na kwotę 89.776,33 zł.

Ponadto na wzrost zadłużenia mają wpływ sprawy dotyczące poszukiwania spadkobierców lokali - są to 3 lokale mieszkalne na kwotę 139.053,50 zł.

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach mieszkańców zalegających z opłatami od 1-go miesiąca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia ma wpływ bieżąca analiza zaległości, systematyczne wysyłanie wezwań do zapłaty i prowadzenie spraw u komorników. Zarząd i Rada Nadzorcza zwrócili uwagę na problemy związane z utratą pracy lub części wynagrodzenia oraz z wysoką inflacją, co spowodowało zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach wraz z dopłatami z tyt. rozliczenia mediów za 2022r., a którzy również współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta, celem otrzymania dofinansowania. W 2023 r. odzyskano należności od 40 dłużników, którzy spłacali zadłużenie w ratach, na łączną kwotę 104.170,43 zł oraz z tyt. dofinansowania przez Urząd m.st. Warszawy od 24 osób



w wysokości 113.302,51 zł.

W roku 2022 została zawieszona 1 licytacja z uwagi na zgłoszenie upadłości konsumenckiej przez dłużnika, którego zadłużenie z tyt. czynszu wynosi 103.630,73 zł. Na chwilę obecną nie zostało rozliczone przez sąd i komornika zadłużenie od 2 lokali mieszkalnych, dla których przeprowadzono egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w łącznej wysokości 95.047,22 zł.

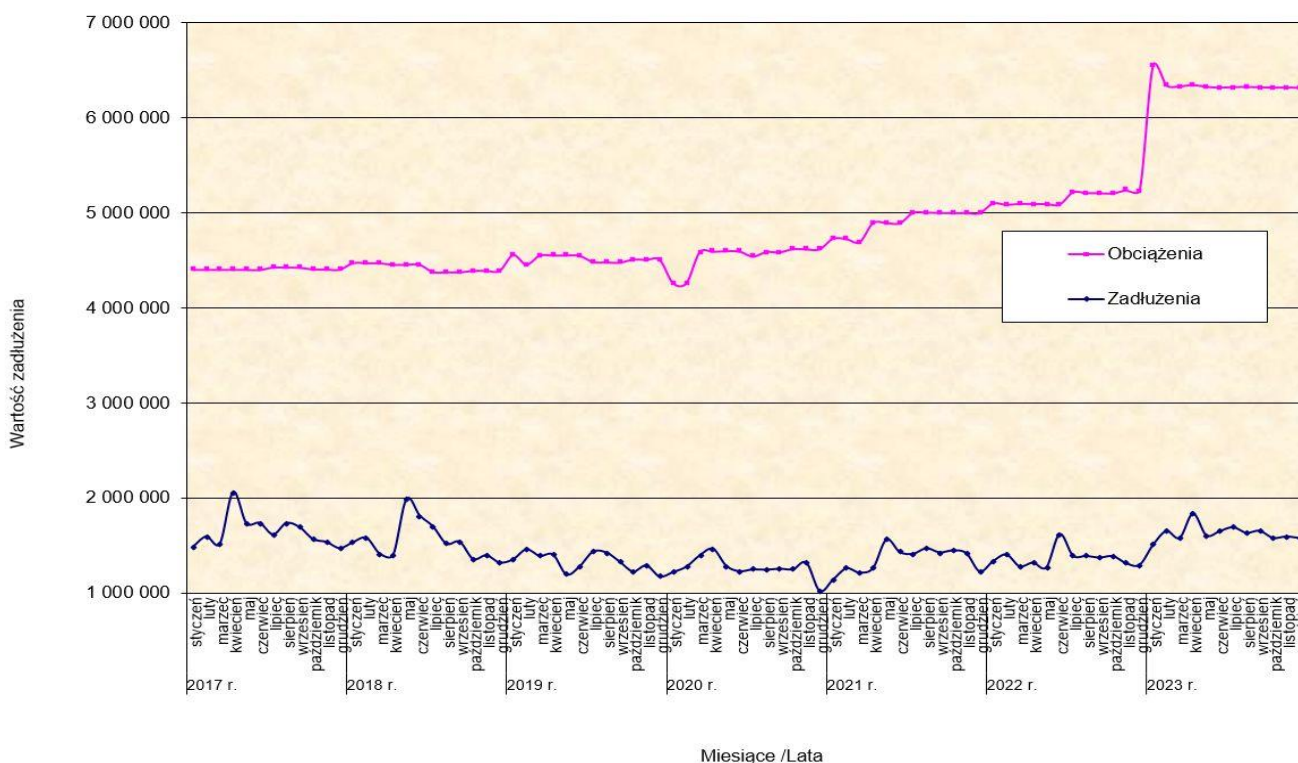
Ponadto wobec 3 dłużników prowadzone są w sądzie i przez komornika egzekucje z prawa rzeczowego, które zostały zawieszane w roku poprzednim, a których zadłużenie na 31.12.2023 r. stanowi łącznie kwotę 186.650,96 zł.

Osoby zalegające do 1 miesiąca nie podlegają windykacji /880 osób – zadłużenie na kwotę 281.000,72 zł/, gdzie zaobserwowano spadek liczby o 210 osób w stosunku do 2022 r. Główną przyczyną jest dokonywanie wpłat ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, są to także lokatorzy, którzy mają zgodę na spłaty w systematycznych ratach.

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń na 31 grudzień 2023 r.  
lokale mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużeń	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	880	281.000,72 zł.
1 – 3 m-cy	350	386.448,00 zł.
3 – 6 m-cy	40	92.266,58 zł.
6 – 12 m-cy	14	71.507,97 zł.
powyżej 12 m-cy	21	582.309,54 zł.
nieczynne	5	160.714,93 zł.
<b>Razem</b>	<b>1310</b>	<b>1.574.247,74 zł.</b>

### Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2023.



### Sprawozdanie windykacyjne za 2023 r. – 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 2023

w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 61.878,27 zł. Obciążenie roczne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2023r. w stosunku do roku 2022 r. zwiększyło się o kwotę 1.982.640,98 zł i związane było z nowymi stawkami najmu. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2023 r. na lokalach użytkowych łącznie ze sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło 742.263,14 zł, przy obciążeniu rocznym 12.532.847,80 zł, co daje wzrost zadłużenia w wysokości 5,92%.

Należy zaznaczyć, że lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31.12.2023 r., zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią jest do 10 stycznia 2024 r. co stanowi kwotę 675.586,12 zł.

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31 grudnia 2023 r. lokale użytkowe.

M-c	zadłużenie ogółem	zadłużenie na czynszu /nie objęte nakazem/	sporne	zasądzone	należności w restrukturyzacji
12.2023 r.	742.263,14	27.174,27	70.711,69	631.237,89	13.139,29

Również w tych zadłużeniach są 2 sprawy, gdzie zostały złożone wnioski do sądu o eksmisję z lokali użytkowych w najmie, których zaległości na 31.12.2023 r. wynoszą łącznie - 33.436,94 zł oraz przeprowadzono 1 eksmisję z lokalu użytkowego w najmie, którego zadłużenie na 31.12.2023 r. wynosi -159.694,87 zł.

Ponadto są 3 sprawy, gdzie przeprowadzono eksmisje z lokali użytkowych w najmie w latach ubiegłych - Zarząd nie przyjął zadłużeń w koszty Spółdzielni i są one prowadzone przez komorników, gdzie pozostało zadłużenie na grudzień 2023 r. w łącznej kwocie 490.196,10 zł oraz 4 aktualne sprawy u komornika: 2 nakazy zapłaty za zdany lokal użytkowy w najmie i 2 nakazy za lokal własnościowy na kwotę łączną - 43.429,01 zł, a także bieżące sprawy znajdujące się w sądzie o wydanie prawomocnych nakazów zapłaty za lokale użytkowe własnościowe, garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane i reklamy.

### UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2023 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 15.974.600,00 zł z czego 15.868.200,00 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 106.400,00 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1.311.500,00 zł.

(wykonanie planu środkami funduszu remontowego za 2023 rok)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.480.000,00	2.819.900,00
2.	REMONT BALKONÓW	2.835.000,00	4.283.370,00
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.250.000,00	1.501.960,00
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	2.010.000,00	2.637.900,00
5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	926.000,00	857.770,00
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	400.000,00	278.040,00
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	1.200.000,00	1.458.900,00
8.	REMONT DŹWIGÓW nowe zasoby	52.000,00	80.000,00
	REMONT DŹWIGÓW stare zasoby	90.000,00	90.000,00
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	250.000,00	280.120,00

10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00	106.400,00
12	REMONT PLACÓW ZABAW W NIERUCHOM.: Meander 22 i Braci Wagów 20	6.000,00	3.120,00
13	REMONT TV OBSERWACYJNEJ – BRACI WAGÓW 20	45.000,00	0
14	PRZEDSIĘWZIĘCIE OZE		148.340,00
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	11.599.000,00	14.545.820,00
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	150.000,00	105.000,00
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	900.000,00	1.107.110,00
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	50.000,00	34.200,00
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	50.000,00	42.470,00
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	61.500,00	40.000,00
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	100.000,00	100.000,00
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.311.000,00	1.428.780,00
III	OGÓŁEM:	12.910.500,00	15.974.600,00

### PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	zakończenie kompleksowego remontu balkonów wraz z wymianą balustrad i remontem elewacji w nieruchomościach	Małej Łąki 9,80, Na Uboczu 20, Meander 2,5, Kazury 2F, 2E Żabińskiego 8
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu	Żabińskiego 3,4, Małej Łąki 21
		Częściowy remont elewacji, czyszczenie elewacji	Małej Łąki 8, Pileckiego 110,
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Meander 2,4,5,14 Małej Łąki 9,21,74,80 Żabińskiego 2,4,8,12, Kazury 2F, 2E,2B,14 Na Uboczu 4,8,10,20
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych oraz zamalowanie graffiti budynków na terenie Osiedla	Kazury 12, 11, 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, 7, 10, 4, 2, 6, 3, 5, 20, 18, Małcużyńskiego 11, 9, Małej Łąki 72, 7, 10, 6, 4, 3, 15, 10, 6, 8, 5, Braci Wagów 4, Belgradzka 48,50, Na Uboczu 4, 6, 8, 20, 24, 26, 12, 14, 28
		Drobne naprawy elewacji	Pileckiego 110, Małej Łąki 28
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Kazury 2B Żabińskiego 12 Na Uboczu 10 Małej Łąki 23 Braci Wagów 2

		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Belgradzka 52, Na Uboczu 20,8,10 Meander 2, 5, 4,14 Kazury 2E,2F,2B Małej Łąki 9,23,80 Żabińskiego 8, 12 Braci Wagów 2
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Małcużyńskiego 9, 7, Żabińskiego 5, 18 Meander 3
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Małej Łąki 1 Żabińskiego 4, 20
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętowych 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 6 Kazury 12,15 Pileckiego 114
6.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów wraz z wymianą balustrad	Meander 4 – 12 szt. Meander 14 – 16 szt. Na Uboczu 8 – 11 szt. Meander 23 – 24 szt. Kazury 2F – 9 szt. Kazury 2E – 12 szt. Małej Łąki 80 – 24 szt. Żabińskiego 8 – 20 szt.
		remonty częściowe balkonów/tarasów /sama szlichta/	Meander 22, Belgradzka 48
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 ).		Na Uboczu 18 Kazury 15 Kazury 16 kl. I-III
	wymiana poziomu z.w		Braci Wagów 20
8.	Wykonanie uszczelnienia instalacji gazowej metodą polimeryzacji		Meander 3, Meander 6
9.	Wymiana podejść pionów kanalizacyjnych w budynkach		Małej Łąki 2,4,11,17,19,23 Kazury 2C,6,16,22 Braci Wagów 1, Na Uboczu 8,12,14,18,20,22 Żabińskiego 5,7,9
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Kazury 10, 28,13,10 Małej Łąki 19,1 Żabińskiego 6 Meander 5,4 Braci Wagów 4
11.	Remont schodów terenowych między budynkami		Meander 6 a 8 Meander 8 a 12
12.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Małej Łąki 1, Kazury 4, Meander 2a, Pileckiego 116, Braci Wagów 1, Meander 11
13.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach		Małej Łąki 1, Braci Wagów 1, Meander 23,21,8
14.	Adaptacja pomieszczeń administracyjnych i wspólnych (przeniesienie poczty)		Na Uboczu 3

15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach	Żabińskiego Na Uboczu 28, 22 Kazury 7, Pileckiego 110, 112, 116 Braci Wągów 11, 20 Meander 22 Małej Łąki 4 Belgradzka 44
-----	---	---

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

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

## **DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY**

NOK w 2023 roku w I półroczu prowadził działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 22.00, w soboty 9.00 – 21.00 oraz w niedziele w zależności od potrzeb.

20 listopada 2023 roku minęło 35 lat od inauguracyjnego koncertu, który wyznaczył datę rozpoczęcia działalności NOK

Od 18 czerwca 2023 roku zmniejszony został metraż na działalność NOK. W związku z przeniesieniem Urzędu Poczтового, zlikwidowana została sala klubowa, pracownia

plastyczna, sala widowiskowa, sala sportowa, sala brydżowa i zaplecze magazynowe NOK. Zostały zmienione podstawowe kierunki działalności NOK, a szczególnie działalność kulturalna.

W związku z powyższym pomniejszona została liczba etatów w NOK z 6 i 1/2 etatu do 4 i 3/4 etatu.

W I półroczu 2023r. odbyły się:

- W sali widowiskowej NOK dwa ostatnie koncerty, które nie obciążały budżetu spółdzielni (od czasu otwarcia Domu Kultury „Alternatywy” jesteśmy bez dotacji z Urzędu Dzielnicy),
- Wystawa autorska pastelii profesora Tomasza Motyla,
- Wystawa fotograficzna „Obrazki z PRL-u” – wystawa złożona z fotogramów mieszkańców, według koncepcji i wykonania pracowników NOK.

1. Działalność społeczna, oświatowa, rekreacyjna w I półroczu:

- spotkania Zarządu z mieszkańcami Spółdzielni,
- Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny”,
- comiesięczne spotkania z Policją i Strażą Miejską,
- spotkania cotygodniowe członków Klubu Seniora „Wrzos” i Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej,
- cykliczne zajęcia wokalne seniorów (2x/tyg),
- 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,
- posiedzenia Komisji Kultury w NOK,
- Zebrania spółdzielni ursynowskich.
- cykl spotkań szkoleniowych (dla studentów) organizacji pozarządowej - Fundacja Hipoterapia,
- spotkania związane z uroczystościami Urzędu Dzielnicy (spotkania kombatantów w marcu i w maju).

2. Zajęcia od września:

W salach jakie zostały w zasobach NOK znajdujących się na piętrze czyli w sali baletowej i w salach lekcyjnych trwa kontynuacja większości zajęć:

- zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży,
- zajęcia z kursów na prawo jazdy,
- Seniorfit 60+ (gimnastyka dla seniorów) – 3 grupy,
- zajęcia sportowe Tai Chi – 1 grupa (w I półroczu były 2 grupy),
- zajęcia sportowe Aikido – 2 grupy,
- tenis stołowy – 1 grupa,
- zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino,
- Studio taneczne „Akcent” - zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży - 2 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.

3. Działalność Klubu Seniora „Wrzos” pod nadzorem Kierownika NOK:

- w maju i październiku seniorzy skorzystali z dwóch jednodniowych wycieczek autokarowych,
- cotygodniowe, regularne spotkania towarzyskie Klubu, od września członkowie Klubu Seniora „Wrzos” spotykają się 2 razy w tygodniu.

- Brydżowe spotkania 3 razy w tygodniu.
- regularnie spotyka się redakcja „Życia Seniora”, od stycznia 2024 roku powstanie nowy projekt nazwany „Almanach Ursynowa”.
- odbył się Sylwester 2022/23 oraz kilka mniejszych imprez tanecznych i okolicznościowych w tym zwłaszcza jubileusz najstarszej seniorki – 93-letniej mieszkanki „Wyżyn” oraz jubileusz 10-lecia Klubu Seniora „Wrzos”.
- spotkania świąteczne seniorów- wielkanocne w NOK i gwiazdkowe w nowej siedzibie klubu.
- zajęcia plastyczne dla seniorów i młodzieży (od września raz w tygodniu).
- cotygodniowe warsztaty dla seniorów z tworzenia biżuterii z koralików.

Od września 2023 roku działalność Klubu Seniora „Wrzos” została przeniesiona z NOK do lokalu w budynku przy ulicy Belgradzkiej 52.

## PODSUMOWANIE

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

1. Na Walnym Zgromadzeniu w 2023r. podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 – przyjęcia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni w latach 2019-2021 – 263 głosami za, 11 przeciw, przy 14 wstrzymujących się
- Nr 2 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w 2022 roku – 270 głosami za, 7 przeciw, przy 11 wstrzymujących się
- Nr 3 – zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok – 267 głosami za, 13 przeciw, przy 13 wstrzymujących się
- Nr 4 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2022 rok – 281 głosami za, 5 przeciw, przy 6 wstrzymujących się
- Nr 5 – podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2022 (zysk netto) – 274 głosami za, 4 przeciw, przy 12 wstrzymujących się
- Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Gosławskiemu – 272 głosami za, 9 przeciw, przy 10 wstrzymujących się
- Nr 7 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – C. Graczykowi – 260 głosami za, 12 przeciw, przy 20 wstrzymujących się
- Nr 8 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – P. Makohinowi – 250 głosami za, 13 przeciw, przy 29 wstrzymujących się
- Nr 9 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 272 głosami za, 9 przeciw, przy 14 wstrzymujących się
- Nr 10 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – M. Wildnerowi – 278 głosami za, 11 przeciw, przy 11 wstrzymujących się
- Nr 11 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – G. Witkowskiemu – 262 głosami za, 6 przeciw, przy 26 wstrzymujących się
- Nr 12 - wyboru delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. – 276 głosami za,
- Nr 13 – wyboru członków Rady Nadzorczej SM „Wyżyny” na kadencję 2023-2026.

Osoby, które spośród kandydatów otrzymały największą liczbę głosów:

- |                          |               |
|--------------------------|---------------|
| 1. Tadeusz Zimiński      | – 245 głosów, |
| 2. Ewa Dobrowolska-Nogal | – 243 głosy,  |
| 3. Andrzej Zdzieborski   | – 243 głosy,  |
| 4. Stanisław Kunikowski  | – 242 głosy,  |
| 5. Halina Kupiecka       | – 238 głosów, |
| 6. Emilia Koziarska      | – 237 głosów, |
| 7. Grzegorz Witkowski    | – 237 głosów, |
| 8. Andrzej Izdebski      | – 235 głosów, |
| 9. Krzysztof Ksyta       | – 235 głosów, |

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| 10. Mieczysław Grodzki           | – 233 głosy,  |
| 11. Lidia Dudzińska              | – 228 głosów, |
| 12. Witold Kemicer               | – 228 głosów, |
| 13. Michał Słowiński             | – 200 głosów, |
| 14. Marek Piotrowski             | – 193 głosy,  |
| 15. Katarzyna Sobczyk-Osuchowska | – 180 głosów. |

- Nr 14 – stanowiska SM „Wyżyny” dotychczasowego projektu Parku Linearnego w aspekcie planowanego bazaru i likwidacji miejsc parkingowych - 270 głosami za, 4 przeciw, przy 7 wstrzymujących się.
- 2. Zarząd podjął kolejne 2 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu umożliwiających proces wyodrębnienia lokali w budynkach przy ul. St. Kazury.
- 3. Kontynuowano procedury wyodrębnienia lokali w budynkach Spółdzielni. Wyodrębniono kolejnych 126 lokali w tym na enklawie „Wyżyny Zachód” (Kazury) 117 lokali.
- 4. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 101,54 % i wynosiły 31.560.699,84 zł Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 94,96 % i wynosiły 31.830.445,55 zł.  
Koszty zarządzania zostały wykonane w 100,79 % i wynosiły 8 467 315,80 zł.  
Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 106,06 %, co stanowi kwotę 4.025.279,48 zł.  
Pożytki i inne dochody po opodatkowaniu w wysokości 3.285.445,48 zł i pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 781.517,49 zł, wynosiły 2.503.927,99 zł i były wyższe niż w roku 2022.  
Pożytki zostaną przeznaczone do podziału dla członków spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zmniejszając obciążenie członków.
- 5. Na remonty po korekcie zaplanowano kwotę 15 974 600 zł. Wydatkowano 16 055 621 zł co stanowi 100,51 % planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 100,74 %, a w mieniu spółdzielni 98,16 %.
- 6. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 2 172 770 zł kwotę 2 203 450 zł tj. 101,40 % wykonania planu.
- 7. Na konserwację stolarki drzwiowej i okiennej, dachów, instalacji elektrycznych i sanitarnych w budynkach planowano wydać kwotę 2 951 720 zł, wydano 3 486 467,72 zł co stanowi 118,12 % wykonania planu.  
Na przekroczenie planu miało wpływ wykonanie dla wszystkich budynków analizy zamówionej mocy c.o. i cw. Analiza ta spowodowała obniżenie mocy zamówionej dla nieruchomości co przełożyło się na zmniejszenie kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Kwota wydatkowana to 304 541,54 zł.
- 8. Koszty eksploatacji mienia spółdzielni (sprzątanie, energia elektryczna, konserwacja oświetlenia, place zabaw, drogi, chodniki itp.) wynosiły 2 988 362,58 zł z planowanej kwoty 2 951 600 zł co stanowi 101,25 % wykonania planu.
- 9. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosił 3 952 325,73 zł z czego:
  - energia elektryczna: 145 001,44 zł,
  - gaz bytowy: 706 168,50 zł,
  - woda i kanalizacja: -179 998,42 zł,
  - gaz grzewczy: 159 965,31 zł,
  - ciepło: 3 121 188,90 zł.
 Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2023”. Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2023.
- 10. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2024, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.



11. Na dzień 31.12.2022 roku w wyniku sprzedaży i darowizn mieszkań w Spółdzielni ubyłoby 40 członków i ich stan wynosi 8 962.
12. 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.
13. 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.
14. Ponadto w roku 2023 zrealizowano inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy 154 kWp, zlokalizowaną na ostatniej kondygnacji budynku garażowego przy ul. Pileckiego 116 w Warszawie. Tej wielkości farma fotowoltaiczna jest największą w Warszawie, a jej użytkowane znacząco wpłynie na zmniejszenie kosztów eksploatacji, a w szczególności obniżenia opłat za energię elektryczną zużywaną do obsługi terenów wspólnych. Ważnym aspektem przedsięwzięcia jest również jego ekologiczny wydźwięk przyczynający się do zmniejszenia emisji CO<sub>2</sub> do atmosfery i spójny z ogólnopojętym wdrażaniem dyrektywy unijnej o odnawialnych źródłach energii. Następnym ważnym krokiem mającym na celu uzyskanie obniżenia kosztów eksploatacyjnych nieruchomości było rozpoczęcie realizacji programu polegającego na opracowaniu projektów mikro instalacji fotowoltaicznych na poszczególne nieruchomości. Poprzedzone wykonanymi analizami energetycznymi, uwzględniającymi zapotrzebowanie budynków w energię oraz możliwościami instalacji i wielkości przyłączy. W celu optymalizacji zużycia i przewidywanej produkcji energii z mini elektrowni słonecznych oraz kosztów budowy wystąpiono do BGK o tzw. Granty OZE (odnawialne źródła energii) zapewniające zwrot 50% kosztów poniesionych na inwestycje polegające na realizacji budynkowych farm fotowoltaicznych dla wszystkich nieruchomości budynkowych należących do zasobów Spółdzielni. Program ten będzie kontynuowany w latach 2024/25. Na dzień dzisiejszy oczekujemy na pierwsze decyzje BGK przyznające bezzwrotne dotacje.
15. Zarząd na dzień 31.12.2023 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 brakiem pracy, wstrzymaniem 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 – związane 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.
18. Zarząd w roku 2023 rozpoczął budowę inwestycji mieszkaniowej po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia na budowę. Wstępny koszt inwestycji wynosi 48 500 000 zł.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2023r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

ZARZĄD