

Sprawozdanie Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w Warszawie **z działalności w 2023 roku**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” niniejszym sprawozdaniem przedstawia działania podejmowane w 2023 r. w celu utrzymania dobrej kondycji Spółdzielni oraz osiągnięte dzięki tym działaniom wyniki.

Poszczególne elementy sprawozdania przedstawiają informacje odnośnie:

- spraw organizacyjno-prawnych,
- Zarządu Spółdzielni,
- Walnego Zgromadzenia Członków,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności,
- gospodarki zasobami Spółdzielni,
- realizacji inwestycji,
- prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”,
- działalności kulturalno-oświatowej w zasobach Spółdzielni,
- gospodarki finansowej,
- podstawowych celów gospodarczych.

Sprawy organizacyjno-prawne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” na podstawie Uchwały nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się dnia 18.06.2005 roku.

W postępowaniach przed sądami, których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” toczą się procesy sądowe w sprawach:

- Statutu Spółdzielni – zaskarżonego w 2006 roku,
- uchwały podziału Spółdzielni zaskarżonej przez kilku członków Spółdzielni „Gocław-Lotnisko” i Spółdzielni „Orlik-Jantar”. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” na podstawie Uchwały nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się 18.06.2005 r. Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego powtórnie skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielniami. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie Wydział II Cywilny był niekorzystny dla jednostki. Spółdzielnia czekała na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. W roku 2023 w wyniku kasacji przekazana została ona do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy i obecnie czeka na termin w Sądzie Apelacyjnym. Zdaniem Zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

- drugiego Statutu Spółdzielni – zaskarżonego w 2007 roku,
- pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały ZP z dnia 22.06.2013 r. w sprawie wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- roszczeń majątkowych wzajemnych ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław-Lotnisko”,
- wyboru Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022,
- pozwu o stwierdzenie nieważności Uchwały nr 152 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w przedmiocie zarządzenia głosowania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” uchwał na piśmie,
- z urzędami administracji o poprawność ustaleń opłat za użytkowanie wieczyste – dotyczy zadań inwestycyjnych – Jantar III, Wilga IX,
- z członkami Spółdzielni o windykację niezapłaconych należnych opłat eksploatacyjnych.

Zgodnie z zapisami Statutu podstawowymi przedmiotami działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości,
- budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2023 roku pracował w składzie:

Od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.:

1. Jan Charęza – Prezes Zarządu
2. Wanda Hałatienko – Z-ca Prezesa Zarządu

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” odbył 24 posiedzenia dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz podjął 172 uchwały niezbędne dla prawidłowego zarządzania Spółdzielnią.

Praca Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na kierowaniu bieżącą działalnością Spółdzielni i wykonywaniu jej statutowych zadań.

Zarząd przekazywał raz na kwartał Radzie Nadzorczej szczegółowe informacje dotyczące wykonania planów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- zarządzanie mieniem Spółdzielni,
- sprawy organizacyjne,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- analiza przychodów i kosztów poszczególnych nieruchomości,
- bieżąca eksploatacja zasobów Spółdzielni,
- finanse Spółdzielni,
- współpraca z Radą Nadzorczą i jej komisjami oraz z radami nieruchomości,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć.

W wyniku prowadzonych działań Zarządu w 2023 r. kondycja finansowa Spółdzielni utrzymana jest na poziomie zapewniającym możliwość bezpiecznego funkcjonowania w następnych latach.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2023 r.

Zgodnie z kompetencjami, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 7 dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na cztery części. Zarząd Spółdzielni na podstawie § 44 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które miało odbyć się w dniach 20-23 czerwca 2023 r. Niespodziewanie duże zainteresowanie uczestnictwem w obradach WZ spowodowało, przybycie na jego pierwszą część w dniu 20 czerwca ponad 400 osób. Warunki techniczne niezbędne do obsługi WZ, w tym również wynajęta na obrady sala, która gwarantowała maksymalnie 200 miejsc, uniemożliwiły odbycie pierwszej części WZ. Wobec powyższego Przewodniczący Rady Nadzorczej w porozumieniu z Zarządem zdecydowali o nierozpoczynaniu obrad i odwołaniu następnych części. Z uwagi na niezadowolenie Członków, którzy domagali się, aby sala na Walne Zgromadzenie gwarantowała tyle miejsc ilu jest członków w danej części WZ (minimum 600 miejsc), Rada Nadzorcza podzieliła Walne Zgromadzenie na osiem części. Zarząd wyznaczył termin jego przeprowadzenia w dniach od 26.09.2023 r. do 29.09.2023 r. (cztery części) oraz od 10.10.2023 r. do 13.10.2023 r. (pozostałe cztery części) oraz zarezerwował salę, która spełniała ww. warunki. Również ta propozycja spotkała się z protestem Członków Spółdzielni, dla których nieakceptowalna była zbyt odległa lokalizacja sali (poza terenem Gocławia).

Po konsultacjach z Krajową Radą Spółdzielczą oraz Kancelarią Radców Prawnych DERC PAŁKA s.c., Zarząd zdecydował się na formę głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie w okresie od 27.11.2023 r. do 16.02.2024 r.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” skupia się na umożliwieniu członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali.

W 2023 r. podpisano:

- 35 umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 3 umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 121 umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności (nowe inwestycje przy ul. Stanisława Rogalskiego 3 i ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11; 13),
- 116 umów przeniesienia udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego (nowe inwestycje przy ul. Stanisława Rogalskiego 3 i ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11; 13),
- 5 umów ustanowienia odrębnej własności lokali usługowych i przeniesienia ich własności (lokal U1 przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 13 oraz U1, U2, U3, U4 w budynku Rogalskiego 3).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokale użytkowe (spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione) – 43.
Do dnia 31.12.2023 r. – 23 lokale użytkowe zostały przekształcone w prawo odrębnej własności.
- lokale mieszkalne – 4 599.
Do dnia 31.12.2023 r. w prawo odrębnej własności przekształconych zostało 2 717 lokali mieszkalnych, z tego:
 - ze spółdzielczego własnościowego prawa – 1 748 lokali,

- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa – 615 lokali,
- z umów o budowę lokalu (ekspektatywa własności) – Rogalskiego 3 – 160 lokali, Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11 – 82 lokale, Jana Nowaka-Jeziorańskiego 13 – 111 lokali.

Na dzień 31.12.2023 r. liczba członków „z prawem do lokalu” (członkowie i współmałżonkowie) wynosiła 5 009.

W 2023 r. 156 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni, 327 osób zostało wykreślonych z rejestru członków. Nabór nowych członków wynikał między innymi z zawieranych umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez ED Invest S.A. i SG Development Sp. z o.o.

Gospodarka zasobami Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 79 budynków, w których znajdują się 4 599 lokale mieszkalne, 103 lokale użytkowe oraz 1 pawilon wolnostojący o łącznej powierzchni użytkowej 282 542,51 m².

Nieruchomości są utrzymywane w dobrym stanie technicznym, sanitarno-porządkowym i estetycznym.

Spółdzielnia, za pośrednictwem pracowników zatrudnionych na umowy o pracę oraz zewnętrznych firm współpracujących, realizuje swoje zadania statutowe w zakresie:

- konserwacji i utrzymania w dobrym stanie budynków wraz z infrastrukturą techniczną,
- utrzymywania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także otoczenia,
- zapewnienia nieprzerwanych dostaw mediów (wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu).

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” na dzień 31.12.2023 r. zatrudnionych było 39 osób, w tym:

- dozorczy i sprzątacze utrzymujący w należytym stanie części wspólne oraz otoczenie budynków,
- pracownicy działu technicznego,
- oraz pracownicy w biurze Spółdzielni.

Spółdzielnia – w ramach podpisanych umów – w celu zapewnienia bieżącego utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i infrastruktury, konserwacji zieleni oraz dostawy mediów (woda, energia cieplna, energia elektryczna, gaz) korzysta także z usług firm zewnętrznych.

Kolejny ustawowy wzrost najniższego wynagrodzenia za pracę determinował konieczność podwyższenia kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługi ochrony, co miało istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w 2023 r.

Zarząd Spółdzielni oraz dział administracyjny monitorował stan bezpieczeństwa w budynkach oraz na terenach będących w zasobach Spółdzielni, informując na bieżąco o nieprawidłowościach lub zagrożeniach Policję i Straż Miejską.

Realizacja inwestycji

W roku 2023 na terenach Spółdzielni kontynuowano realizację poniższych inwestycji:

- przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11 i 13 o nazwie „ORLIK-JANTAR” realizowane przez spółkę ED Invest S.A.
- przy ulicy Romana Abrahama 14 o nazwie „Przedsięwzięcie inwestycyjne Abrahama 14” realizowane przez spółkę SG Development Sp. z o.o.

Przedstawione inwestycje realizowane były na podstawie podpisanej umowy o wspólnym przedsięwzięciu.

Budowa nowych zasobów to istotny element rozwoju Spółdzielni.

W wyniku umów zawartych z ED Invest S.A. i SG Development Sp. z o.o., Spółdzielnia osiągnęła wpływy ze wspólnych przedsięwzięć.

Prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2023 r.

Zabezpieczając środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb członków Spółdzielni i utrzymania powierzonego mienia we właściwym stanie technicznym, Zarząd Spółdzielni utrzymywał współpracę z przedstawicielami poszczególnych nieruchomości, zasięgając ich opinii w sprawach dotyczących budynku oraz najbliższego otoczenia.

W ramach posiadanych środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym oraz Centralnym Funduszu Remontowym w roku 2023 zrealizowane zostały niżej wymienione prace remontowe.

Wykonane prace remontowe na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2023 roku:

- wymiana 41 wind w budynkach,
- remont kapitalny 12 sztuk balkonów w budynku Sosabowskiego 1,
- remont kapitalny balkonów - pion typ E3 - 9 szt. i pion E2 - 2 szt. w budynku Sosabowskiego 4,
- remont kapitalny balkonów m 41 i 38 objęty decyzją PINB-u w budynku Meissnera 4,
- wykonanie napraw pojedynczych balkonów (wykonanie napraw płyt balkonów, balustrad lub wykonanie zabezpieczenia konstrukcji) w budynkach Sosabowskiego 7, Dedala 4, 21 P.P. Dzieci Warszawy 11, Guderskiego 3 i 7, Mikołajczyka 15, Rogalskiego 2, Abrahama 5 i Przemyka 10,
- doszczelnienie i naprawa elewacji przy oknach klatek schodowych w budynku Dedala 3 i Fieldorfa 5,
- remont generalny klatek schodowych w budynkach Dedala 4 i Polskich Skrzydeł 2,
- modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych budynku Polskich Skrzydeł 2,
- wymiana wyłazów dachowych w budynkach Meissnera 2 i 4 oraz Fieldorfa 5, Guderskiego 7,
- wykonanie wejścia do klatki z poziomu „0” w budynku Awionetki 1 i 3,
- remont komór zsypowych w budynkach Meissnera 4 (klatka II) i Jantarowy Szlak 2 (klatka II),
- remont altany po pożarze przy ul. Pawlikowskiego 1,
- remont i wykonanie zabezpieczenia piwnic w budynku Abrahama 2,
- remont pomieszczeń wspólnych (wózkowni) w budynku Nagórskiego 3 i Salamandry 3,
- wymiana okienek piwnicznych w budynku Orlego Lotu 2 i 4 oraz Guderskiego 3, 5, 7,
- wymiana wodomierzy ZW i CW w budynkach Sosabowskiego 1, 2, 3, 5, 7, Dedala 1, 3, 4, Meissnera 4, 14, Polskich Skrzydeł 4, Nagórskiego 3 i 5, Fieldorfa 7, 9, 21 P.P. Dzieci Warszawy 5, 7, 9 i 11, Abrahama 2, 2a, 2b, 4 i 6, Orlego Lotu 2 i 4, Guderskiego 3, Mikołajczyka 17, Abrahama 3, 5, Przemyka 2, 6,

- wymiana zaworów kulowych podpionowych i cyrkulacyjnych w budynkach Sosabowskiego 5 i 7 oraz Meissnera 14,
- wymiana zestawu hydroforowego w budynku Nagórskiego 3, Przemyska 6,
- wymiana pionów ZW, CW i cyrkulacji wody wraz z wykonaniem izolacji cieplochronnej pionów w budynku Jantarowy Szlak 2,
- wymiana pionu kanalizacyjnego w budynku Witoszyńskiego 1 i Przemyska 10,
- wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego w budynku 21 P.P. Dzieci Warszawy 11,
- wykonanie regulacji CO w klatce I i II w budynku Witoszyńskiego 1,
- wymiana zestawów hydroforowych w budynkach Rogalskiego 2, Abrahama 3, 5, Przemyska 4, 8 i 10,
- wymiana CO w budynku Przemyska 2,
- naprawy pokrycia dachowego oraz elementów dachów (tj. obróbek blacharskich, kominów, wywiewek kanalizacyjnych) oraz czyszczenie powierzchni dachów,
- naprawy nawierzchni chodników i ulic osiedlowych oraz instalacje znaków i progów zwalniających,
- zabezpieczanie i usuwanie awarii,
- wykonanie projektów, ekspertyz i opinii dla nieruchomości

oraz przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania nieruchomości, kontroli i usuwania nieszczelności instalacji gazowych wraz z przyłączonymi do nich urządzeniami oraz przeglądu ciągów wentylacyjnych i kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 333 ze zm.) i inne niezbędne prace remontowe/naprawcze/diagnostyczne prowadzone na nieruchomościach objętych zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

Łącznie w 2023 roku z funduszu remontowego wykonano prace remontowe na kwotę **17 710 040,16 zł.**

Działalność kulturalno-oświatowa w zasobach Spółdzielni:

W pomieszczeniach klubu przy ul. Meissnera 12 prowadzone są zajęcia przez Stowarzyszenie Ludzi Aktywnych – INGENIUM.

W ramach swojej działalności statutowej Stowarzyszenie realizowało w 2023 r. poniższe projekty:

- ochrona praw i swobód obywatelskich, dostępu obywateli do informacji publicznej, pomocy prawnej i wymiaru sprawiedliwości oraz propagowania obywatelskiej aktywności i odpowiedzialności,
- działania służące wyrównaniu szans grup słabszych lub zagrożonych społecznym wykluczeniem (m.in. niepełnosprawni, mniejszości, uchodźcy, kobiety, osoby starsze, dzieci i młodzież oraz dorośli ze środowisk marginalizowanych),
- działania w zakresie aktywizacji, edukacji i integracji społecznej osób starszych,
- kształtowanie przyjaznych warunków wzrostu, rozwoju i życia dzieciom, młodzieży i dorosłym z problemami o różnym podłożu,
- propagowanie i stosowanie terapii holistycznej i holistycznego podejścia do zagadnień terapeutycznych,
- dbałość o wysoki poziom zawodowy i etyczny środowiska osób prowadzących działalność w zakresie psychoedukacji, profilaktyki i terapii,
- integracji środowiska zawodowego.

Centrum Ingenium – działania profilaktyczne, edukacyjne oraz interwencyjne w zakresie przeciwdziałania uzależnieniom i towarzyszącej im przemocy, adresowane do mieszkańców Dzielnicy Praga-Południe. Zadanie finansuje Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. Realizacja: marzec-grudzień 2023 r. Bezpłatne konsultacje psychologiczno-pedagogiczne, psychoterapia, psychoterapia uzależnień, psychoterapia dzieci i młodzieży, terapia rodzinna, treningi umiejętności społecznych, trening kontroli złości.

W 2023 r. z prowadzonych przez Stowarzyszenie programów skorzystało około 153 osób. Stowarzyszenie kontynuowało działania on-line. Realizowano również program Wakacyjnych Grup dla młodzieży finansowanych przez Biuro Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m.st. Warszawy w okresie czerwiec – wrzesień 2023. Bezpłatne konsultacje psychologiczno-pedagogiczne, dwie grupy treningowe dla młodzieży doskonalące umiejętności społeczne.

W 2023 r. Ingenium uzyskało statut Organizacji Pożytku Publicznego – OPP i od lutego 2023 r. realizowaliśmy kampanię 1,5% - wspieramy ludzi w kryzysie.

Stowarzyszenie ze swojej działalności sporządza sprawozdanie, które dostarcza do Spółdzielni.

W 2024 r. planujemy realizację projektu współfinansowanego przez m.st. Warszawa Urząd Dzielnicy Praga-Południe – kompleksowy program pomocy rodzinie m.in. psychoterapia, terapia rodzin, warsztaty psychoedukacyjne dla rodziców, psychoterapia uzależnień, terapia dziecka, zajęcia kompensacyjne, konsultacje dla rodziców, psychoterapia uzależnień, terapia dziecka, zajęcia kompensacyjne, konsultacje dla rodziców, szkolenia dla profesjonalistów.

Gospodarka Finansowa

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na wysokim poziomie.

Wypracowany w roku 2023 zysk netto Spółdzielni wyniósł:

6 836 060,31 zł.

Zarząd przedstawi wnioski na Walne Zgromadzenie Członków dotyczące przeznaczenia w/w kwot na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wypracowane wyniki ekonomiczne przedstawiono poniżej:

Pozycje	za okres 01.01.2022 do 31.12.2022	za okres 01.01.2023 do 31.12.2023	wskaźnik dynamiki w %
Razem przychody, w tym:	59 798 332,52	60 677 540,45	1,47
przychody operacyjne	3 817 856,25	7 794 792,57	
Razem koszty, w tym:	55 936 346,11	52 460 768,68	-6,21
koszty operacyjne	461 015,98	630 423,11	
wynik finansowy brutto	3 861 986,41	8 216 771,77	112,76
nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	- 199 716,24	366 457,54	
Nadwyżka przychodów nad kosztami	3 662 270,17	8 583 229,31	134,37

Osiągnięte przychody w 2023 roku w stosunku do zeszłorocznych wykazują 1,47% dynamikę wzrostu.

Koszty w 2023 roku wynosiły: 52 460 768,68 zł i spadły o 6,21% w stosunku do kosztów w 2022 roku.

Osiągnięty wynik finansowy brutto wyniósł łącznie: 8 216 771,77 zł. Po uwzględnieniu wyniku na GZM wyniósł: 8 583 229,31 zł.

Dochód Spółdzielni uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy itp.),
- przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- przychodów finansowych powstających w wyniku lokat bankowych.

SM „Orlik-Jantar”, podobnie jak wszystkie spółdzielnie i zarządcy nieruchomości na terenie kraju, boryka się z problemem zadłużenia lokali. Z powodu sytuacji finansowej społeczeństwa, która na skutek m.in. pandemii w ostatnim czasie odczuwalnie się pogorszyła (utrata źródeł dochodów) problem ten, z roku na rok się nasila.

Spółdzielnia w roku 2023 podjęła szereg działań windykacyjnych mających na celu zmniejszenie zadłużenia – wysłano 470 wezwań do zapłaty, 180 wezwań przedsądowych, a wobec uporczywych dłużników na drogę postępowania sądowego skierowano 42 pozwy.

Sytuacja finansowa oraz rozwój Spółdzielni – podsumowanie

Spółdzielnia prowadzi wyważoną gospodarkę finansową, czego wyrazem jest bieżąca zdolność pokrywania wydatków związanych z działalnością Spółdzielni, zarówno mieszkaniową, jak i pozostałą remontową, której wyniki przedstawione zostały powyżej. Zarząd stwierdza, że Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym, utrzymuje płynność finansową i posiada zdolność do realizacji wszelkich zobowiązań, a także, w ocenie Zarządu, nie występują żadne przesłanki, które wskazywałyby na niemożność kontynuacji działalności w latach następnych.

Podstawowe cele gospodarcze

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych planem gospodarczo-finansowym na 2023 rok. Działania w 2024 roku i latach następnych ukierunkowane będą przede wszystkim na:

1. Stały nadzór i kontrolę realizacji nałożonych zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni.
2. Realizację rozpoczętych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, jako istotnego elementu rozwoju Spółdzielni.
3. Kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia tempa wzrostu zadłużeń czynszowych i skuteczność ich windykacji.
4. Dalsze efektywne zarządzanie mieniem Spółdzielni, poprzez utrzymanie pełnej obsady najemców lokali użytkowych.
5. Poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez kontynuację i stały nadzór nad remontami w budynkach Spółdzielni.
6. Podejmowanie działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
7. Zapoczątkowaną w 2022 r. kontynuację wymiany 103 wind znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Realizacja tak kosztownego i ambitnego planu przewidziana jest na okres minimum 4 lat. Zgodnie z założeniami, koszty na poziomie kilkunastu milionów złotych miały zostać pokryte w 70% z bezzwrotnej

pożyczki z wpływów z inwestycji. Pozostałe 30% kosztów obciążać miały fundusz remontowy nieruchomości, w których wymieniono windy. Planowano (w takiej samej proporcji 70% do 30%) zasilenie nieruchomości, które nie są wyposażone w windy.

8. Współpracę z samorządem lokalnym – Urząd Dzielnicy Praga-Południe.

Podsumowanie

Działania Zarządu Spółdzielni w roku 2023 skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych, budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata oraz na zapewnieniu odpowiedniego poziomu obsługi mieszkańców.

Integralną część niniejszego sprawozdania stanowi bilans Spółdzielni za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta zawierającego opinię.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

Warszawa 15.04.2024 roku