

Sprawozdanie Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK - JANTAR” w Warszawie z działalności w 2019 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar” niniejszym sprawozdaniem przedstawia działania podejmowane w 2019 r. celem 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 „Goćław – 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 – zaskarżony w 2006,
- Uchwały podziału Spółdzielni zaskarżonej przez kilku członków Spółdzielni „Goćław – Lotnisko” i Spółdzielni „Orlik – Jantar”. W wyniku kasacji przekazana została do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy,
- drugiego Statutu Spółdzielni - zaskarżony w 2007,
- pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały ZP z dnia 22.06.2013 r. w sprawie wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- roszczeń majątkowych wzajemnych ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko”,
- wyboru Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022,
- z urzędami administracji o poprawność ustaleń opłat za użytkowanie wieczyste – dotyczy zadań inwestycyjnych – Orlik I, Jantar I, 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.

Kontynuując działania zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, które weszło w życie z dniem 25.05.2018 r., w 2019 r. w biurze Spółdzielni przeprowadzono kolejne szkolenie z zakresu RODO dla wszystkich grup pracowników Spółdzielni i Członków Rady Nadzorczej pozwalające uzupełnić wiedzę w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych i zasadach przetwarzania danych osobowych wdrożonych do stosowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

W związku z wejściem w życie ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych Zarząd podjął stosowne kroki celem wdrożenia jej w Spółdzielni. Zgodnie z założeniami utworzona została komisja, która wybrała spośród instytucji finansowych będących w rejestrze PPK firmę AXA TFI S.A. Na styczeń 2020 r. zostało zaplanowane szkolenie dla wszystkich pracowników Spółdzielni, podczas którego przedstawiciele firmy przedstawią szczegółowe informacje na temat programu oszczędnościowego wykorzystując w tym celu również broszury informacyjne dla pracowników.

Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik – Jantar” w 2019 roku pracował w składzie:

Od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.:

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

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar” odbył 26 posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz podjął 88 uchwał niezbędnych 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
- oraz
- porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goław – Lotnisko”,
 - organizowanie szkoleń dla organów samorządowych Spółdzielni.

W wyniku prowadzonych działań Zarządu w 2019 r. kondycja finansowa Spółdzielni utrzymana jest na poziomie zapewniającym możliwość bezpiecznego funkcjonowania w następnych latach.

Walne Zgromadzenie Członków

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” zgodnie z § 44 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dwóch częściach, w dniach: 11 i 12 czerwca 2019 roku.

Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące uchwały:

1. Uchwała nr 1/ 2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 roku,
2. Uchwała nr 2/ 2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2018 roku,
3. Uchwała nr 3/ 2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w Warszawie za 2018 rok,
4. Uchwała nr 4/ 2019 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej z roku 2018,
5. Uchwała nr 5/ 2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
6. Uchwała nr 6/ 2019 w sprawie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni,
7. Uchwała nr 7/ 2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej,
8. Uchwała nr 8/ 2019 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

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

W 2019 r. podpisano:

- **16** umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- **1** umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności.

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokale użytkowe (spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione) - **37**.
Do dnia 31.12.2019 r. - **22** lokale użytkowe zostały przekształcone w prawo odrębnej własności,
- lokale mieszkalne – **4 232**
Do dnia 31.12.2019 r. w prawo odrębnej własności przekształconych zostało **2 192** lokali mieszkalnych, z tego:
 - ze spółdzielczego własnościowego prawa -1 597 lokali,
 - ze spółdzielczego lokatorskiego prawa - 595 lokale.

Na dzień 31.12.2019 r. liczba członków „z prawem do lokalu” (członkowie i współmałżonkowie) wynosiła **5 011**.

W 2019 r. 354 osoby zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni, 191 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.

Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności:

W związku z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Spółdzielnia złożyła w styczniu 2019 r wnioski o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Do końca 2019 r. otrzymała zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności bez podania opłaty przekształceniowej z 98% bonifikatą dla 16 nieruchomości.

Spółdzielnia otrzymała 9 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu zawierających wysokość opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty. Dla tych nieruchomości dokonano rozliczenia z członkami posiadającymi spółdzielcze prawa do lokalu w ramach wniesionych przez nich opłat w 2019 r. na poczet opłaty przekształceniowej.

Gospodarka zasobami Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 79 budynków, w których znajdują się 4 232 lokale mieszkalne, 111 lokali użytkowych oraz 2 pawilony wolnostojące o łącznej powierzchni użytkowej 266.019,25 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 31.12.2019 r. zatrudnione były 43 osoby:

- 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.

W 2019 r. wobec niepewności na rynku w zakresie cen energii, zarówno producenci jak i dystrybutorzy energii wstrzymywali się z podpisywaniem umów lub dyktowali

bardzo niekorzystne ceny energii. Utrudniało to Zarządowi negocjacje i uzyskanie w miarę korzystnych warunków na dostawę energii elektrycznej
Finalnie, biorąc pod uwagę sytuację rynkową wynegocjowano w sposób najkorzystniejszy dla Spółdzielni ostateczne ceny i zawarto umowę.

Ustawowy wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę determinował konieczność podwyższenia kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługę ochrony.

Wzrost najniższego wynagrodzenia, wzrost cen materiałów i usług to elementy, które będą miały istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w 2020 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.

Dziesięć nieruchomości wyposażonych jest w monitoring wizyjny (TV przemysłowa) budynków wraz z terenami przylegającymi, w celu podniesienia bezpieczeństwa oraz zminimalizowanie zagrożeń powodowanych przez osoby dewastujące mienie mieszkańców oraz Spółdzielni.

Realizacja inwestycji

W roku 2019 na terenach Spółdzielni realizowano poniższe inwestycje:

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne przy ulicy Rogalskiego o nazwie „ORLIK„ – realizowane przez spółkę ED invest S.A.
2. Przedsięwzięcie inwestycyjne przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego o nazwie „ ORLIK JANTAR „ – realizowane przez spółkę ED invest S.A.

Przedstawione inwestycje realizowane były na podstawie podpisanych umów o wspólnym przedsięwzięciu.

Budowa nowych zasobów to istotny element rozwoju Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik – Jantar” podpisała ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław- Lotnisko” porozumienie w przedmiocie współpracy dotyczące rejonu ulicy Sosabowskiego i Pawlikowskiego.

W wyniku zawartych umów z ED invest S.A., Spółdzielnia osiągnęła wpływy ze wspólnych przedsięwzięć, jak również z podpisanego porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław- Lotnisko”.

Prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2019 r.

Zabezpieczając środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspakajania 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 2019 zrealizowane zostały niżej wymienione prace remontowe:

Wykonane prace remontowe na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2019 roku:

- zabezpieczenie metalowych elementów balkonów w budynku Abrahama 3 (nakaz PINB),
- wymiana szyb balkonowych na płyty akrylowe w budynkach: Guderskiego 3, Awionetki RWD 1,
- remont klatek schodowych w budynkach: Przemyka 10, Bora Komorowskiego 33 (w trakcie),
- prace montażowe na instalacji elektrycznej w budynku B. Komorowskiego 33,
- projekt techniczny wymiany CO w budynkach: Przemyka 2, 4, Guderskiego 3, Polskich Skrzydeł 4, Jantarowy Szlak 4,
- projekt techniczny wymiany zaworów podpionowych, grzejnikowych i głowic na instalacji CO: Wilga IXa, Jantar II,
- wymiana zaworów podpionowych, grzejnikowych oraz głowic na instalacji CO: Wilga IXa,
- nadbudowa kominów nad budynkami: Mikołajczyka 13, 17, 19,
- naprawa kominów nad budynkiem 21 P.P. Dzieci Warszawy 11,
- wykonanie i montaż podjazdu do budynku: Nagórskiego 5,
- montaż pochylni schodowej Awionetki RWD 3, Meissnera 14,
- opinia inspektora do spraw p.poż. dotycząca montażu pochylni schodowej w budynku Meissnera 14,
- wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne w budynkach: Przemyka 6, 10, Abrahama 4a, B. Komorowskiego 33,
- wykonanie daszków nad balkonami Orlego Lotu 2 i Polskich Skrzydeł 4,
- wykonanie drzwi wejściowych do budynków: Polskich Skrzydeł 4, Witoszyńskiego 2, 4, Dedala 1, Nagórskiego 5, Przemyka 8, 21 P.P. Dzieci Warszawy 3,
- rozbiórka altan śmietnikowych: Jantar I, Wilga XIa,
- wykonanie i montaż altan śmietnikowych: Jantar I, Wilga IXa,
- rozbiórka hydroforni Wilga XIa,
- likwidacja złącza kablowego zasilającego hydrofornię Wilga XIa,
- rozbiórka pawilonu handlowego Orlik I,
- wykonanie 60 miejsc postojowych Jantar I, Wilga XIa,
- remont przedsionków do pierwszego piętra klatek schodowych Jantar I (Witoszyńskiego 2, 8),
- prace alpinistyczne naprawa elewacji oraz wymiana kratki wentylacyjnych stropów: Przemyka 2, Dedala 4, Meissnera 10, Abrahama 2b, B. Komorowskiego 33,
- zabezpieczenie balkonów w budynkach: Rogalskiego 2, Przemyka 8, 10, Abrahama 3,
- montaż zabezpieczeń przeciw ptakom na budynkach: Awionetki RWD, Nagórskiego 5, Jantarowy Szlak 2, 4,
- naprawa szlabanów: Orlik II, III, IV,
- montaż szlabanów wraz z systemem tel. GSM i modułami umożliwiającymi otwieranie

- szlabanów przez służby ratownicze Orlik I, Wilga X1a,
- naprawa zestawów pomp hydroforowych w budynkach: Guderskiego 3a, Polskich Skrzydeł 4, Przemyska 4,
 - przegląd zestawu hydroforowego w budynku Jantarowy Szlak 4,
 - przegląd techniczny zestawu hydrofonicznej instalacji p.poż.,
 - modernizacja instalacji domofonowej w budynku Przemyska 6,
 - usuwanie nieszczelności instalacji gazowej w budynkach: Polskich Skrzydeł 2, Witoszyńskiego 4, Salamandry 3, Mikołajczyka 15, 20, Nagórskiego 3, Dedala 8, Abrahama 8,
 - wymiana wpustów dachowych lub naprawa: Przemyska 2, 4, 6, Meissnera 2, Fieldorfa 5, Nagórskiego 3, Mikołajczyka 13, 19,
 - wykonanie i montaż wieszaków na rowery w pomieszczeniach wspólnych budynków:
 - Sosabowskiego 3, Guderskiego 5,
 - wymiana okien w pomieszczeniach wspólnych w budynkach Guderskiego 3, 5, 7,
 - usuwanie przecieków z dachów: Jantar I, II, III, V, Orlik II, III, Wilga X1a,
 - wymiana odcinka poziomego ZW w budynku Meissnera 8,
 - wymiana odcinków instalacji kanalizacyjnej w budynkach: Pawlikowskiego 1, Przemyska 2, Guderskiego 3,
 - wymiana wylazu dachowego Przemyska 4,
 - remont komory śmietnikowej po pożarze Guderskiego 3,
 - montaż słupków osłaniających chodnik na ul. Pawlikowskiego,
 - remont schodów wejściowych do budynku Rogalskiego 2,
 - czyszczenie dachów przed okresem zimowym: Jantar I, II, III, V, Orlik II, III,
 - prace ślusarskie: Jantar I, II, III, Orlik I, II, III, Wilga X1a,
 - naprawa nawierzchni: Jantar I, II, III, Orlik I, II, III, Wilga X1a,
 - wymiana legalizacyjna 9 771 szt. wodomiarów,
 - przegląd pionów hydrantowych p.poż.: Fieldorfa 9, Nagórskiego 5,
 - adaptacja pomieszczenia dla potrzeb utrzymania w czystości części wspólnych nieruchomości w budynku Mikołajczyka 13,
 - remont pomieszczenia dla potrzeb Rady Nieruchomości Orlego Lotu 4,
 - prace szklarskie: Jantar III, Orlik III,
 - zakup i montaż blokad parkingowych na nieruchomości Nr 27 (Mikołajczyka 18, 20),
 - przegląd i naprawa urządzeń na placach zabaw: Jantar I, II, III, Orlik I, III,
 - przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach Spółdzielni,
 - przegląd stanu technicznego budynków mieszkalnych,
 - przegląd stanu technicznego lokali użytkowych,
- oraz inne niezbędne prace remontowe i naprawcze.

Łącznie wykonano prace remontowe w roku 2019 za kwotę **7 723 417,97 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 2019 r. poniższe projekty:

- Centrum Ingenium – bliżej siebie dalej od przemocy i uzależnień – działania profilaktyczne i prorozwojowe, jako alternatywa wobec uzależnienia od alkoholu i

przeciwdziałania przemocy. Bezpłatne konsultacje dla rodziców, grupa wsparcia dla dzieci, warsztaty dla rodziców.

- Centrum Ingenium – działania profilaktyczne, edukacyjne oraz interwencyjne w zakresie przeciwdziałania uzależnieniom i towarzyszącej im przemocy, adresowane do mieszkańców Dzielnicy Praga-Południe. Bezpłatne konsultacje pedagogiczne, psychoterapia, prychoterapia uzależnień, terapia dzieci i młodzieży, treningi umiejętności społecznych, trening kontroli złości, Grupa Motywująca.

- Centrum Ingenium – poradnictwo rodzinne – projekt 3-letni, rozpoczęty w grudniu 2018 r. pomocy rodzinom w kryzysie. Obejmujący bezpłatne konsultacje, warsztaty dla rodziców, grupy wsparcia dla rodziców i dzieci, psychoterapię osób dorosłych i dzieci, VIT, Program Wzmacniania Rodziny, wsparcie.

W 2019 r. z prowadzonych przez Stowarzyszenie programów skorzystało około 400 osób.

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

Pomieszczenia Klubu Mieszkańców przy ul. Sosabowskiego 7 wynajęto Miasto Stołeczne Warszawa i prowadzi Ognisko Pracy Pozaszkolnej nr 4, które rozszerzyło swoją działalność prowadzoną dotychczas w lokalu przy ul. Pawlikowskiego 3. Ognisko Pracy Pozaszkolnej jest placówką oświatowo – wychowawczą prowadzącą zajęcia dla dzieci i młodzieży szkolnej i dla dzieci w wieku przedszkolnym, m.in. z języka angielskiego, komputerowe, muzyczne, plastyczne, kulinarne, przyrodnicze. Uczestnictwo w zajęciach jest bezpłatne.

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 2019 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wyniósł:
5 396 802,83 zł

Wypracowane wyniki ekonomiczne przedstawiono poniżej:

Pozycje	za okres 01.01.2018 do 31.12.2018	za okres 01.01.2019 do 31.12.2019	wskaźnik dynamiki w %
Razem przychody, w tym:	36 145 956,73	39 389 819,83	8,97
<i>przychody operacyjne</i>	914 663,97	5 621 805,39	
Razem koszty, w tym:	34 153 711,98	32 704 536,00	- 4,24
<i>koszty operacyjne</i>	1 062 349,52	376 480,24	
wynik finansowy brutto	1 992 244,75	6 685 283,83	235,57
nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	- 572 270,26	- 41 084,64	
Nadwyżka przychodów nad kosztami	1 419 974,49	6 644 199,19	367,91

Osiągnięte przychody w 2019 roku w stosunku do zeszłorocznych wykazują 8,97 %

dynamikę wzrostu.

Koszty w 2019 roku wynosiły: 32 704 536,00 zł i spadły o 4,24 % w stosunku do kosztów w 2018 roku.

Osiągnięty wynik finansowy brutto wyniósł łącznie: 6 685 283,83 zł. Po uwzględnieniu wyniku na GZM wyniósł: 6 644 199,19 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.

W związku z utrzymującym się zadłużeniem w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, prowadzone były intensywne działania windykacyjne zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Działania polegały na prowadzeniu rozmów z dłużnikami przez Komisję Samorządowo - Członkowską Rady Nadzorczej oraz pracowników działu windykacji Spółdzielni, którzy systematycznie spotykali się z osobami zadłużonymi.

Do sądu kierowane były pozwы o zapłatę w trybie nakazowym. Do komornika trafiały sprawy związane z egzekucją należności.

Konsekwentne działania w tym zakresie przyniosły efekt w postaci zmniejszenia zaległości w opłatach w stosunku do roku 2018 o 122 493,79 zł.

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 nie możliwości 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 2019 rok.

Kierunki działania w 2020 roku i latach następnych skierowane będą przede wszystkim na:

1. Stały nadzór i kontrolę realizacji nałożonych zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni.
2. Kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia tempa wzrostu zadłużeń czynszowych i skuteczność ich windykacji.
3. Dalsze efektywne zarządzanie mieniem Spółdzielni, poprzez utrzymanie odpowiednio pełnej obsady najemców lokali użytkowych.
4. Poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez kontynuację i stały nadzór nad remontami w budynkach Spółdzielni.

5. Podejmowanie działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
6. Wymianę 105 wind znajdujących się zasobach Spółdzielni. Tak kosztowny i ambitny plan można zrealizować w okresie minimum 4 lat. Koszty planowane na poziomie kilkunastu milionów złotych zostaną pokryte w 70 % z bezzwrotnej pożyczki z wpływów z inwestycji. Pozostałe 30 % kosztów obciążą Fundusz Remontowy nieruchomości, w których zostaną wymienione windy. Zasilone w takiej samej proporcji 70 % do 30 % będą nieruchomości, które nie są wyposażone w windy.

Podsumowanie

Działania Zarządu Spółdzielni w roku 2019 skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych, dobrej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata.

Integracyjną część niniejszego sprawozdania stanowi bilans Spółdzielni za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik – Jantar”

Warszawa 10.03.2020 roku.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jolanta Ślepowska
Data: 2020.03.11 09:52:29 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Jan
Charęza
Data: 2020.03.11 09:59:03 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Wanda Hałabala
Data: 2020.03.11 10:07:07 CET