



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OŚWIATA - OCHOTA”**  
02 - 127 Warszawa, ul. K. Bohdanowicza 7  
tel.: 22 658 14 41; faks: 22 658 08 41; mail: oswiata\_ochota3@op.pl

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2016.**

**WARSZAWA, MARZEC 2017 ROK**

## **I. Skład Zarządu. Zakres zadań i odpowiedzialności członków Zarządu.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w 2016 roku pracował w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w dniu 21 maja 2015 roku:

- Agnieszka Chrzanowska – Prezes Zarządu
- Leszek Henryk Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu
- Stanisław Ryszard Piech – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd pracuje kolegialnie, członkowie często spotykają się i wspólnie podejmują, najczęściej w formie konsensusu, najważniejsze decyzje również poza formalnymi posiedzeniami Zarządu.

Do głównych obowiązków Prezesa Zarządu należy kształtowanie ogólnej strategii rozwoju Spółdzielni i wyznaczanie kierunków polityki Zarządu, nadzór nad wykonywaniem zadań przez wszystkich pracowników, prowadzenie spraw finansowych oraz kierowanie najważniejszymi negocjacjami z kontrahentami Spółdzielni,

Do zasadniczych obowiązków Wiceprezesa Zarządu p. Leszka Henryka Dąbrowskiego należy nadzór nad sprawami technicznymi, przygotowanie planów remontów i modernizacji, nadzór nad ich przebiegiem, rozwiązywanie bieżących problemów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

Do najważniejszych obowiązków Wiceprezesa Zarządu p. Stanisława Ryszarda Piecha należy nadzór nad sprawami członkowskimi, prawnymi, przygotowywanie najważniejszych dokumentów Spółdzielni, rozwiązywanie bieżących problemów związanych z eksploatacją lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni.

Przedstawiony tu skrócony zakres czynności ma charakter orientacyjny, wszyscy członkowie Zarządu są zorientowani na bieżąco w całości najważniejszych spraw.

## II. Bieżąca działalność Zarządu – wykonywanie zadań statutowych.

W roku 2016 Zarząd odbył 14 posiedzeń (w okresie od stycznia do czerwca 8 posiedzeń, w okresie od sierpnia do grudnia 6 posiedzeń). Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- bieżącego omawiania prowadzonych prac remontowych;
- poszukiwania i wyboru firm dokonujących okresowych przeglądów technicznych budynków;
- zapoznawania się z wynikami obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i planowania działań wynikających z przeglądów;
- aktualizacji obowiązujących w Spółdzielni regulaminów wewnętrznych: wynagradzania pracowników i porządku domowego;
- opracowania i przyjęcia Sprawozdania z działalności Zarządu w 2015 roku;
- przygotowania zmian w Statucie Spółdzielni rekomendowanych do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie;
- omawiania przebiegu oraz realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia w dniu 18 maja 2016 roku;
- realizacji wniosków zawartych w protokołach Komisji Rewizyjnej i sformułowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej;
- okresowych analiz realizacji planów rzeczowo – finansowych (gospodarczych) Spółdzielni za rok 2015, pierwsze półrocze roku 2016 i trzy kwartały rok 2016 roku;
- szczegółowej analizy wykonania funduszu płac za rok 2016, przyznania nagród pracownikom Spółdzielni;
- analizy kosztów eksploatacji garaży i miejsc postojowych, podjęcie decyzji o obniżeniu opłat eksploatacyjnych za te miejsca;
- analizy i przyjęcie założeń do planu gospodarczego na rok 2017;
- okresowej analizy zadłużeń i wierzytelności Spółdzielni, podejmowanie działań windykacyjnych, w tym kierowanie spraw do egzekucji komorniczej, ustalanie i zatwierdzanie warunków ugód z dłużnikami (rozkładanie zadłużeń na raty);
- okresowej analizy stopnia wynajęcia powierzchni użytkowych będących własnością Spółdzielni, poszukiwania najemców, ustalania warunków negocjowanych / zawieranych umów najmu;
- analizy opłacalności i stopnia bezpieczeństwa środków finansowych Spółdzielni umieszczonych na lokatach bankowych, podejmowanie decyzji o przedłużeniu lokat lub zmianach banku i warunków zawarcia umów lokat;
- przyjmowania nowych członków do Spółdzielni i rejestrowanie rezygnacji z członkostwa – przyjęto 7 osób, skreślono z listy członków 4 osoby;
- analizy potrzeb remontowych, przygotowywanie zapytań ofertowych, analiza ofert i dokonywanie wyboru wykonawców;
- zasad zlecania prac remontowych i budowlanych przez Spółdzielnię;
- odbioru wykonanych prac remontowo – budowlanych i ocena jakości ich wykonania;
- podejmowanie decyzji w sprawach bieżącego usuwania awarii i koniecznych naprawach;
- ustalania zakresów obowiązków pracowników Spółdzielni;
- okresowej oceny wykonywania zadań przez pracowników Spółdzielni, comiesięczne przyznawanie premii uznaniowych, przyznania premii bilansowej za rok 2015;

- zatwierdzanie warunków umów z kontrahentami Spółdzielni;
- okresowa ocena jakości i terminowości wywiązywania się kontrahentów z obowiązków wynikających zawartych ze Spółdzielnią umów, w tym kilkakrotna ocena pracy firm ochroniarskich OSKAR i STEKOP;
- rozpatrzenie ofert badania bilansu Spółdzielni za rok 2016, przygotowanie materiałów do podjęcia decyzji przez Radę Nadzorczą;
- zasad i warunków ubezpieczenia majątku i OC Spółdzielni;
- omawiania i przygotowywania pism procesowych w sprawie o ustalenie opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, stałe monitorowanie postępu prac we współpracy z radcą prawnym Spółdzielni, podejmowanie decyzji w związku z rozstrzygnięciem części sporów;
- procedury załatwiania spraw w Spółdzielni, obiegu pism i instrukcji kancelaryjnej;
- procedur postępowania w przypadku powstania awarii i ujawnienia usterek;
- działań podejmowanych w celu zwalczania plagi szczurów na osiedlach;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzeniem Spółdzielnią.

W 2016 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 14 uchwał, które dotyczyły:

- regulaminu zlecenia robót remontowych i inwestycyjnych;
- wprowadzenia procedur zgłaszania awarii lub interwencji w Spółdzielni;
- zakresów obowiązków pracowników Spółdzielni;
- regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni;
- regulaminu porządku domowego i korzystania z lokali;
- obniżenia stawek opłat za używanie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i miejsc postojowych naziemnych;
- obniżenia stawek opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów;
- zwrotu nadwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntów;
- przyjęcia w poczet członków i rejestracji rezygnacji lub ustania członkostwa (5 uchwał);
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

Już w 2017 roku Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych stawek opłat czynszowych od lokali mieszkalnych i użytkowych.

### **III. Sprawy członkowsko – lokalowe.**

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 415 członków (185 mężczyzn i 228 kobiet), w tym dwie osoby prawne.

W roku 2016 przyjęto w poczet członków Spółdzielni w drodze:

- zakupu mieszkania – 4 osoby
  - przyjęcia darowizny - 1 osoba
  - przyjęcia spadku – 1 osoba
  - podziału majątku – 0 osób
  - bycia współmałżonkiem członka Spółdzielni – 1 osoba
- Razem 7 osób

Wykreślono z rejestru członków 4 osoby z powodu:

- wystąpienia za Spółdzielni – 4 osoby (sprzedaż mieszkań)
- zgonu – 0 osób
- wykreślenia – 0 osób.

W 2016 roku nie odnotowano żadnych wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

#### **IV. Gospodarka lokalami użytkowymi.**

Spółdzielnia posiada 12 lokali usługowych położonych w parterach budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej – 1.075, m<sup>2</sup>, 2 budynki biurowe – jeden przy ul. Raławickiej 146 o powierzchni 2.315,13 m<sup>2</sup>, drugi przy ul. Mołdawskiej 9 o powierzchni 3.447,45 m<sup>2</sup> i biuro Spółdzielni 190,9 m<sup>2</sup>. Wszystkie te lokale o łącznej powierzchni 7.028,48 m<sup>2</sup> stanowią mienie Spółdzielni i są (poza biurem Spółdzielni) wynajmowane na warunkach komercyjnych.

Nasze biurowce są budynkami klasy B (ul. Mołdawska 9) i klasy C (ul. Raławicka 146) i, z racji wieku oraz technologii wykonania stają się coraz mniej atrakcyjne na rynku oferowanych do wynajęcia lokali usługowych.

Wyzwania / trudności jakie napotyka Zarząd Spółdzielni w tym obszarze mogący skutkować obniżeniem przychodów z najmu powierzchni użytkowych:

- bogata oferta rynkowa wolnych powierzchni w wysokim standardzie – duża konkurencja na rynku;
- brak miejsc parkingowych i korkujące się ulice na Ochocie;
- niewielki popyt na powierzchnie duże, przy wzrastającym zainteresowaniu powierzchniami mniejszymi;
- spadek rynkowych cen najmu powierzchni biurowych.

Podjęmowane działania:

- dzielenie większych powierzchni na kilka mniejszych (proponowanie najemcom, których nie stać na dalsze wynajmowanie dużych powierzchni zamiany na powierzchnie mniejsze), dostosowywanie podaży do obserwowanego popytu, wiąże się z tym często wprowadzanie ryczałtowych form opłat za zużycie mediów i konieczność sprzątnięcia przez pracowników Spółdzielni większych powierzchni wspólnych;
- stała modernizacja powierzchni, partycypacja Spółdzielni w kosztach remontu i dostosowywania powierzchni do potrzeb nowych najemców, pod warunkiem, że zawierają z nami umowy wieloletnie;
- intensyfikacja działań marketingowych, stała współpraca z wieloma firmami pośredniczącymi na rynku najmu powierzchni użytkowych;

Nadal, mimo trudniejszej sytuacji, nie wyrażamy zgody na działalność najemców, która mogłaby być uciążliwa dla naszych mieszkańców.

Według stanu na dzień 31 marca 2017 roku **nie było wynajęte;**

- V piętro ul. Raławicka 146 o pow. 249,00 m<sup>2</sup>
- prawa strona III piętra ul. Raławicka 146 o pow. 147,24 m<sup>2</sup>

Łącznie tzw. pustostany stanowią 396,24 m<sup>2</sup>, czyli 5,6% powierzchni do wynajęcia.

**Wynajęte jest więc 94,4% powierzchni.**

Spółdzielnia zawiera umowy najmu:

- według wzoru opracowanego wspólnie z radcą prawnym Spółdzielni, mec. Falkowskim, umowy są parafowane przez Mecenasa;
- przeważnie na okres co najmniej dwóch lat, nieliczne umowy zawarte na czas nieokreślony mają 3 lub 4 miesięczny okres wypowiedzenia;
- zawierające zapisy o obowiązkowym uiszczeniu kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni w wysokości dwumiesięcznego (wyjątkowo jednomiesięcznego) czynszu brutto, kaucja wnoszona jest w gotówce na rachunek bankowy Spółdzielni lub w formie tzw. gwarancji bankowej;
- stawki czynszu najmu netto różnią się w zależności od lokalu i najemcy i stanowią tajemnicę handlową. Mieszczą się one w przedziale od 20,00 PLN za m<sup>2</sup> za pomieszczenia niepełnowartościowe (np. magazynowe, bez okien itp.), do średnio 42,00 PLN za m<sup>2</sup> w biurówcu przy ul. Raławickiej i 47,00 PLN za m<sup>2</sup> w biurówcu przy ul. Moławskiej. Stawki opłat eksploatacyjnych różnią się w zależności od tego, jakie świadczenia w sobie zawierają. W biurówcu przy ul. Raławickiej wynoszą najczęściej 6,00 PLN za m<sup>2</sup>, a w biurówcu przy ul. Moławskiej 10,00 PLN za m<sup>2</sup>. Tą wyższą stawkę eksploatacyjną (10,00) płać również Ci najemcy na ul. Raławickiej, którzy np. z racji wynajmowania 1 pokoju nie mogą ponosić opłat za zużycie wody i energii elektrycznej według liczników.

Spółdzielnia oferuje nowym najemcom, zawierającym umowy na okres co najmniej dwóch lat partycypację w części kosztów dostosowania lokalu do potrzeb najemcy.

Nowych najemców poszukujemy poprzez ogłoszenia umieszczane na stronach www oraz w ramach współpracy z pośrednikami działającymi na rynku wynajmu nieruchomości.

Wyniki osiągnięte z działalności gospodarczej po odliczeniu podatku dochodowego (CIT) i straty na GZM były zawsze wysokie i wynosiły:

Rok 2011 – 1.703.885,37 zł  
Rok 2012 - 1.827.418,47 zł  
Rok 2013 - 907.720,50 zł  
Rok 2014 - 770.763,88 zł  
Rok 2015 - 1.177.030,26 zł  
Rok 2016 - **1.113.007,81 zł**

Dochody z działalności gospodarczej przeznaczone głównie na tworzenie centralnego funduszu remontowego i zasobowego Spółdzielni.

## V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Zasoby Spółdzielni stanowią 14 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 411 lokali o łącznej powierzchni 29.690,5 m<sup>2</sup>. Wszystkie budynki są wyposażone w opomiarowanie zużycia ciepła, zimnej i ciepłej wody z możliwością zdalnego odczytywania wyników na Osiedlu „Raclawicka”, na osiedlu „Bohdanowicza” odczytów dokonujemy w sposób tradycyjny.

Spółdzielnia prowadzi rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów z podziałem na następujące nieruchomości:

- budynki przy ul. Jasielskiej 47, Raclawickiej 146 i 146 a, Mołdawska 12, i Korotyńskiego 7 i 9
- budynki przy ul. Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13, 15
- budynki przy ul. Bohdanowicza 5a i 11

Zarząd na bieżąco monitoruje koszty eksploatacji z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i parkingi. Podstawowa stawka eksploatacyjna za lokale mieszkalne nie uległa zmianie i nadal wynosi 1,80 zł. Nie wzrosła też opłata na fundusz remontowy i wynosi 0,20 zł/ m<sup>2</sup>.

Podwyżki w opłatach za lata 2013-2015 nastąpiły przede wszystkim w składniku „opłat za wieczyste użytkowanie gruntów” ponieważ od stycznia 2015 r. weszła w życie trzecia podwyżka opłat ustalona przez Zarząd Dzielnicy Ochota. Aktualnie zakończyły się najistotniejsze postępowania sądowe, w których Urząd Dzielnicy Ochota odwołuje się od korzystnych dla nas rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Szczegółową informację na ten temat przedstawiamy w następnym punkcie.

Zarząd dokonał szczegółowej analizy kosztów eksploatacji miejsc garażowych i parkingowych na obu osiedlach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej zdecydował o nieznacznym obniżeniu opłat eksploatacyjnych za garaże i miejsca parkingowe od 01 kwietnia 2016 roku.

Utrzymywanie podstawowej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych na niezmiennym poziomie spowodowało między innymi utrzymywanie się nadwyżki kosztów GZM nad przychodami w 2016 roku w kwocie 55.872,81zł, co jest nieco lepszym wynikiem niż w 2015 roku 74.088,29 zł, w 2014 roku 132.159,40 zł i w 2013 roku 123.653,74 zł. Warto zaznaczyć, że w kwocie deficytu na GZM za 2016 rok mieści się nierozliczona kwota za CO w tym roku – 40.741,20 zł. Niedobór ten udało się obniżyć dzięki m. in. obniżeniu opłat za energię elektryczną (wymiana oświetlenia na LED-owe, wyłączniki czasowe), obniżenie kosztów konserwacji, zwiększenie zakresu obowiązków konserwatorów wykonywanych w ramach umów kosztem zadań dodatkowo płatnych itp. Będziemy kontynuować działania w tym kierunku.

**Zarząd proponuje zatem, aby nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM za rok 2016 w kwocie 15 131,61 zł pokryć z funduszu zasobowego.**

## VI. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

Opłata za wieczyste użytkowanie zgodnie z ustawą wynosi 1% wartości gruntu rocznie. W związku z tym podstawą obliczenia należności za wieczyste użytkowanie jest przyjęta cena 1m<sup>2</sup> powierzchni działki. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy usiłował narzucić swoją, bardzo wysoką, wycenę, której nie zaakceptowaliśmy. Samorządowe Kolegium Odwoławcze przyznało nam rację we wszystkich sprawach, Urząd Miasta zaskarżył jednak te decyzje SKO do sądu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświata – Ochota” zaangażowała się ogółem w 10 sporów sądowych z Miastem Stołecznym Warszawa w sprawie ustalenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

### **Prawomocnymi wyrokami zakończyły się 3 sprawy. Dotyczyły:**

- Mołdawska 12, Korotyńskiego 7 i 9, Jasielska 47, Raclawicka 146 i 146A, garaż „G”;
- Bohdanowicza 11;
- Bohdanowicza 5A.

Opisując sytuację w poszczególnych osiedlach w tabelach przedstawiamy ceny 1 m<sup>2</sup> działki, jakie usiłował narzucić Urząd Miasta oraz ceny ustalone ostatecznie przez Sąd w ogłoszonych wyrokach lub zawartych (na podstawie analogicznych wyroków) ugodach.

Pobierane od mieszkańców zaliczki na opłaty przekazywane miastu z tytułu wieczystego użytkowania gruntu musiały być tak skalkulowane, aby gwarantowały możliwość uiszczenia przez Spółdzielnię opłat w każdym przypadku, nawet w razie niekorzystnych dla nas orzeczeń organów odwoławczych. Wobec ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy wpłaciliśmy do Urzędu Dzielnicy Ochota całość należności z tytułu wieczystego użytkowania za lata 2014 – 2016, a nadwyżka została zwrócona mieszkańcom w gotówce lub (jeśli wyrazili takie życzenie) zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych.

### **Budynki Mołdawska 12, Korotyńskiego 7 i 9, Jasielska 47, Raclawicka 146 i 146A**

Sąd Okręgowy IV Wydział Cywilny wydał wyrok w sprawie IV C 885/15 o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (działka 12/1 z obrębów 2 – 03 – 21) na których są posadowione nasze budynki: ul. Mołdawska 12, Korotyńskiego 7 i 9, Jasielska 47, Raclawicka 146 i 146a.

Rok:	2014	2015	2016 i następne
Cena 1 m <sup>2</sup> wg Urzędu Miasta	2 368,34 PLN	3 216,59 PLN	<b>3 216,59 PLN</b>
Obowiązująca ostatecznie cena 1 m <sup>2</sup> zgodnie z wyrokiem	1 924,33 PLN	2 328,57 PLN	<b>2 328,57 PLN</b>

Kwota zwrotu wynosiła:

1. 2,04 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za rok 2014;
2. 7,06 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za lata 2015 i 2016;

**Kwota opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w 2017 roku wynosić będzie 1,56 PLN/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu miesięcznie.**



Zawartą ugodą i w konsekwencji umorzeniem zakończyła się 1 sprawa. Dotyczyła:

- Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15.

#### **Budynki: Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15**

Wobec korzystnych dla nas orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wyroków sądowych w innych podobnych sprawach, **przedstawiciele Miasta Stołecznego Warszawy zawarli z nami w dniu 24 listopada 2016 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie (IV Wydział Cywilny) ugodę kończącą sprawę IVC 228/15.** Dotyczyła ona wysokości stawek opłat za wieczyste użytkowanie gruntu (działki 12/2, 33, 34, 35/1, i 36/5 z obrębu 2 – 03 – 20) na których są posadowione nasze budynki: ul. Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15.

Rok:	2014	2015	2016 i następne
Cena 1 m <sup>2</sup> wg Urzędu Miasta	3 139,50 PLN	4 403,00 PLN	<b>4 403,00 PLN</b>
Obowiązująca ostatecznie cena 1 m <sup>2</sup> zgodnie z ugodą	2 457,00 PLN	3 038,00 PLN	<b>3 038,00 PLN</b>

Kwota zwrotu wynosiła:

3. 2,90 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za rok 2014;
4. 5,58 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za lata 2015 i 2016;

**Kwota opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w 2017 roku wynosić będzie 1,17 PLN/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu miesięcznie.**

#### **Budynek ul. Bohdanowicza 5A**

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział I Cywilny wydał wyrok w sprawie I C 317/15 o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (działka 32 z obrębu 2 – 03 – 20) na której jest posadowiony budynek: ul. Bohdanowicza 5a. Wyrok ten jest prawomocny.

Rok:	2014	2015	2016 i następne
Cena 1 m <sup>2</sup> wg Urzędu Miasta	2 444,00 PLN	3 012,00 PLN	<b>3 012,00 PLN</b>
Obowiązująca ostatecznie cena 1 m <sup>2</sup> zgodnie z wyrokiem	2 106,50 PLN	2 337,00 PLN	<b>2 337,00 PLN</b>

Kwota zwrotu wynosiła:

5. 8,51 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za rok 2014;
6. 17,20 PLN za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu za lata 2015 i 2016;

**Kwota opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w 2017 roku wynosić będzie 4,98 PLN/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu miesięcznie.**

Odmową rozpatrzenia i odrzuceniem wniosku Spółdzielni ze względów formalnych (terminy) zakończyła się 1 sprawa. Dotyczyła:

- biurowca Mołdawska 9.

**W toku jest 5 spraw. Dotyczą:**

- biurowca Raclawicka 146;
- garażu 100 – Bohdanowicza 3/5;
- garażu 101 – Bohdanowicza 7/9;
- garażu 102 – Bohdanowicza 13/15;
- działki, na której stoi śmietnik na Osiedlu „Bohdanowicza”.

Zakończyliśmy więc, w sposób korzystny dla nas spory dotyczące ogromnej większości naszych gruntów.

**Rozliczenie rezerwy gromadzonej na pokrycie opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów:**

<b>Saldo na 31,12.2015 r.:</b>	<b>1 313 532,73 zł</b>
<b>Naliczenia w roku 2016:</b>	<b>+ 673 842,51 zł</b>
<b>Wpłaty do Urzędu Miasta</b>	<b>- 1 004 063,77 zł</b>
<b>Zwroty dla członków</b>	<b>- 411 423,52 zł</b>
<b><u>Saldo na dzień 31.12.2016 r.:</u></b>	<b><u>571 887,95 zł</u></b>

Zarząd składa serdeczne podziękowanie swoim poprzednikom – Zarządowi pracującemu do połowy 2015 roku. Prezes p. Janina Dylak i Wiceprezesa pp. Leszek Dąbrowski i Mieczysław Kościecha zapoczątkowali konsekwentną politykę odwoływania się od krzywdzących nas decyzji Urzędu Miasta, najpierw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie waliki o utrzymanie orzeczeń SKO w sądach. Polityka ta przyniosła konkretne, wymierne rezultaty. Podziękowania należą się też radcom prawnym reprezentującym Spółdzielnię: adwokatom: Lesławowi Myczkowskiemu i Krzysztofowi Falkowskiemu.

**VII. Gospodarka remontowa.**

W każdym roku wykonujemy wiele remontów naprawczych, konserwacyjnych i modernizacyjnych obejmujących całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Potrzeby remontowe zasobów Spółdzielni uwzględniane są przy konstruowaniu rocznego planu gospodarczego (rzeczowo finansowego) na podstawie przeglądów własnych oraz wniosków zgłoszonych przez członków indywidualnie i na Walnych Zgromadzeniach. Plan gospodarczy przygotowuje Zarząd, a uchwała Rada Nadzorcza. Wszystkie tego typu prace finansowane były z centralnego funduszu remontowego Spółdzielni utworzonego z wpływów z wynajmu lokali usługowych, nie naruszono części funduszu tworzonego z wpłat członkowskich, ponieważ dopiero od stycznia 2010 r. została wprowadzona symboliczna opłata 0,20 zł/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego na cele remontowe. Wykonywane remonty dotyczące głównie części wspólnych budynków (dachy, elewacje, klatki schodowe, garaże, drzwi wejściowe itp. I prowadzone są przez firmy zewnętrzne na podstawie umów cywilnoprawnych. Procedura wyłaniania wykonawców jest zawarta w uchwalonym przez Zarząd regulaminie pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą.

Do najważniejszych prac wykonanych w 2016 roku zaliczyć można:

Budynki: Mołdawska 12, Korotyńskiego 7 i 9, Jasielska 47, Raclawicka 146 i 146A:

- remont 2 tarasów (przecieki) w budynku F;
- remont 1 balkonu (przeciek) w budynku A;
- wymiana drzwi na III, IV, V i VI klatkę schodową w budynku F;
- wymiana nawierzchni w przejściu do budynku F;
- wykonanie i montaż ścianki (bramy przesuwnej) w przejściu do budynku F;
- wymiana okładzin schodowych, balustrad i daszków na wysokich klatkach A, B, C;
- budowa rowerowni i wiaty gospodarczej nad garażem „G”;
- ocieplenie stropodachów w budynkach A i B;
- dokończenie remontu placu zabaw: wymiana nawierzchni i doposażenie (zakup zabawek);
- skrócenie ogrodzenia wzdłuż ulicy Korotyńskiego (realizacja zaleceń nadzoru budowlanego);
- wymiana oświetlenia na LED na klatkach schodowych, w garażach i przy wejściach do klatek schodowych;
- liczne naprawy awarii instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

Budynki Bohdanowicza 3, 5, 5A, 7, 9, 11, 13 i 15:

- wymiana bramy garażowej pod budynkiem przy ul. Bohdanowicza 3/5;
- wymiana systemu domofonowego w budynku przy ul. Bohdanowicza 3;
- wymiana furki i przęsła ogrodzenia – wejście do budynku przy ul. Bohdanowicza 15;
- remont 9 balkonów i tarasów po wiosennym przeglądzie.

Wydatki z funduszu remontowego w latach 2011- 2016

W latach 2011 – 2016 ogółem wydatkowano z centralnego funduszu remontowego kwotę **4.855.487,82 zł**. W poszczególnych latach wydatki kształtowały się następująco:

- 2011 r. – 1.066.492,44 zł
- 2012 r. – 611.246,88 zł
- 2013 r. – 900.011,02 zł
- 2014 r. – 546.113,44 zł
- 2015 r. – 1.026.089,01 zł
- **2016 r. – 705.535,03 zł.**

Nowe osiedla w sposób naturalny ulegają procesowi zużycia. Dla zapobieżenia degradacji technicznej konieczne są coroczne znaczne wydatki na remonty. Dzięki posiadaniu sporych środków na funduszu remontowym nasze zasoby mieszkaniowe znajdują się w dobrym stanie technicznym.

## VIII. Realizacja wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w dniu 18 maja 2016 roku.

1. Pani XX (mandat nr 50) zwróciła się z prośbą o ograniczenie wierceń i głośnych prac trwających w niektórych lokalach aż do około 21.30, wyeliminowanie obecności szczurów w ogrodach oraz zamykanie klap od kontenerów na śmieci. **Zarząd zawarł umowę z wybraną firmą świadcząca stałe usługi deratyzacyjne, zaktualizowano Regulamin porządku domowego pod kątem ograniczenia godzin wykonywania głośnych prac remontowych, uzupełniono klapy wierzchnie pojemników na śmieci i zobowiązano pracowników ochrony do kontroli ich zamykania.**
2. Pan XX (mandat nr 99) zgłosił wniosek o kontynuację remontu elewacji budynku przy ulicy Raławickiej 146 również od strony południowej i zachodniej – kontynuacja zrealizowanego w 2015 roku remontu. **Zarząd uważa ten wniosek za nie najpilniejszy, w ciągu najbliższych dwóch lub trzech lat nie planuje się jego realizacji.**
3. Pani XX (mandat nr 107) zgłosiła wniosek o ustawienie kompostowników pozwalających gromadzić tzw. odpady zielone pochodzące z koszenia trawy w ogródkach przydomowych. **Zakupiono i ustawiono kompostowniki – wniosek zrealizowano.**
4. Pan XX złożył wniosek o renowację tzw. sidingów w przejściach na osiedlu Raławicka - **sidingi wymyto, a przy okazji planowanej na rok 2017 wymiany okładzin schodów zewnętrznych nastąpi zastąpienie sidingów tynkiem mozaikowym (marmolitem).**
5. Pani XX (mandat nr 144) złożyła wniosek o sprawdzenie działania wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ulicy Korotyńskiego 7. **Instalacja została sprawdzona w sierpniu 2016 roku w ramach dorocznego przeglądu kominiarskiego, stwierdzono zablokowanie przewodu kominowego ptasim gniazdem, które usunięto natychmiast po zakończeniu tzw. okresu lęgowego, przewód udroźniono, instalacja wentylacyjna jest sprawna.**
6. Pani XX (mandat nr 167) zgłosiła wniosek o docieplenie budynku przy ul. Raławickiej 146A oraz o wprowadzenie popołudniowych dyżurów biura Spółdzielni dwa razy w tygodniu do godziny 18 – 19. **Zarząd wprowadził popołudniowe dyżury biura (we wtorki biuro pracuje w godzinach 8<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup>) od 01 września 2016 roku, ewentualne docieplenie budynku może zostać wykonane po stwierdzeniu takiej potrzeby przy remoncie elewacji, co nie jest planowane w ciągu najbliższych dwóch – trzech lat. Na dzień dzisiejszy ta część wniosku nie jest, zdaniem Zarządu, uzasadniona.**
7. Pan XX (mandat nr 172) złożył następujące wnioski:
  - a. rezygnacja z usług agencji ochrony z względu na wysoki koszt – **Zarząd na bieżąco analizuje i ocenia pracę agencji ochrony, w porozumieniu z Radą Nadzorczą formułowane są wnioski i wymagania stawiane pracownikom ochrony, zaktualizowano będący aneksem do umowy o świadczenie usług Regulamin ochrony osiedli, w przypadku braku zasadniczej poprawy poziomu świadczonych usług rozważone będą dalsze zmiany organizacyjne i personalne, Zarząd nie przewiduje w chwili obecnej całkowitej rezygnacji z usług agencji ochroniarskich;**
  - b. dofinansowanie wymiany okien przez mieszkańców – **Zarząd uznał wniosek za niemożliwy do realizacji – okna stanowią elementy mieszkań i są wyłączną własnością i przedmiotem odpowiedzialności właścicieli mieszkań;**

- c. wymiana lub odmalowanie skorodowanych barierek balkonowych na osiedlu Raclawicka (przy mieszkaniach na parterze i ogródkach) – **w zależności od ich stanu technicznego barierki zostaną pomalowane, ewentualnie wymienione, sukcesywnie poczynając od 2017 roku.**
8. Pan XX (mandat nr 176) złożył wnioski o:
- a. zamontowanie windy lub inne znaczące ułatwienie we wprowadzaniu wózków (dziecięcych, inwalidzkich) na wysoki podjazd na klatce wysokiej w budynku przy ul. Jasielskiej 47 – **wniosek był rozważany, jednak jest dość trudny do realizacji ze względu na brak miejsca będącego własnością Spółdzielni (do nas należy tylko działka w bezpośrednim obrysie budynku) oraz wysokie koszty i trudności techniczne; Zarząd poszukuje innych rozwiązań tej sprawy;**
  - b. sprawdzenie punktów rewizyjnych odpływów pionów kuchennych (kanalizacja) umożliwiających doraźne działania w razie awarii – **piony zostały sprawdzone, wykonano otwór rewizyjny od strony klatki schodowej ze względu na utrudniony dostęp od strony lokalu użytkowego (optyk). Do umów najmu lokali użytkowych wprowadzono zapis o obowiązku udostępniania lokali w razie awarii i koniecznych nagłych napraw (pracownicy Spółdzielni mają prawo komisyjnego wejścia w sytuacjach nagłych).**
9. Pani XX (mandat nr 362) złożyła wnioski o:
- a. zachowanie oryginalnego ładu architektonicznego osiedla Raclawicka podczas przeprowadzanych modernizacji i remontów - **Zarząd konsultuje wszystkie planowane prace z właścicielem praw autorskich – projektantem osiedla oraz prowadzi regularne rozmowy i konsultacje z mieszkańcami;**
  - b. profesjonalną opiekę nad zielenią – **Zarząd uważa stan zieleni na osiedlach za dobry, stale wykonujemy niezbędne zabiegi pielęgnacyjne, opieka nad zielenią, w tym nowe nasadzenia, będą kontynuowane, planowana jest przycinka drzew i krzewów na osiedlu „Raclawicka” – jest to wykonywane od 15 października, po zakończeniu okresu lęgowego ptaków z uwzględnieniem zgłoszeń mieszkańców, i po, jeśli to konieczne, uzyskaniu odpowiednich zezwoleń;**
  - c. modernizację zadaszeń nad schodami wejściowymi – **w porozumieniu z projektantem osiedla przygotowany jest projekt modernizacji zadaszeń, jest w trakcie wykonania, zakończono prace na wysokich klatkach bloków przy ul. Mołdawskiej 12 oraz Korotyńskiego 7 i 9, planowane są dalsze prace na pozostałych klatkach i budynkach na osiedlu „Raclawicka” latem 2017 roku;**
  - d. profesjonalne podejście administracji do spraw zgłaszanych telefonicznie – **Zarząd z uwagą i rzetelnością podchodzi do wszystkich spraw zgłaszanych przez mieszkańców osiedli i najemców lokali w dowolnej formie (telefonicznie, mailowo, pisemnie). Wnioskodawczyni odniosła się do pojedynczej, incydentalnej sprawy, którą wyjaśniono.**
10. Pani XX (mandat nr 404) złożyła wniosek o poinformowanie członków Spółdzielni o zarejestrowaniu przez sąd zmian w statucie – **wniosek został zrealizowany, jednolity tekst Statutu wydrukowano i rozesłano członkom Spółdzielni.**
11. Mieszkanca osiedla „Raclawicka” Pani XX złożyła wniosek o opracowanie regulaminu dla właścicieli psów na osiedlach – **odpowiednie zmiany do Regulaminu porządku domowego zostały wprowadzone.**

## IX. Sprawozdanie finansowe za rok 2016 (gospodarka finansowa)

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 85.959.416,04 złotych i składa się z pozycji :

### I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 63.753.395,93 zł

w tym :

a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe" kwota 57.270,337,51 zł

obejmuje wartości netto :

- gruntów Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu - 9.822.162,23 zł
- wartość budynków - 47.364.667,71 zł
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych - 83507,57 zł

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2016 roku dotyczą :

- Zwiększenie - to wartość wybudowanej wiaty i zakupionych nowych środków trwałych

kwota 95.990,40 zł

- Zmniejszenia wartości pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” 1.241.145,85 zł

w tym :

z tytułu naliczenia umorzenia rocznego 1.225.509,95 zł

W roku 2016 nie było wyodrębnień lokali.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

68 lokali o powierzchni 4.983,5 m<sup>2</sup>  
25 garaży o powierzchni 647,56 m<sup>2</sup>  
oraz powierz. gruntów 3.367,53 m<sup>2</sup>

b/ Pozycja „ Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości” kwota 6.483.058,42 zł

- obejmuje wartość netto biurców (przy ul. Mołdawskiej 9  
i ul. Raławickiej 146) .

W 2016 roku wartość netto nieruchomości zmniejszyła się o naliczone umorzenie roczne w wysokości 257.145,84 zł

2. Aktywa obrotowe wynoszą 22.206.020,11zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych 21.560.329,08 zł
- należności krótkoterminowe 202.336,57 zł
- materiały 18.799,98 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 424.554,48 zł

w tym :

- naliczone lecz nie otrzymane odsetki bankowe 368.681,67 zł
- oraz nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 55.872,81 zł

## II.PASYWA

### 1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2016roku wynoszą 74.165.881,35 zł

w tym :

a/ - fundusz udziałowy członków	119.825,00 zł
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków	45.871.007,76 zł
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni	27.062.040,78 zł

fundusz zasobowy składa się :

- z wpłat wpisowego członków Spółdzielni 343.240,46 zł
- fundusz tworzony z nadwyżki bilansowej z lokali użytkowych Spółdzielni 5.989.857,06 zł
- wartości netto zasobów (lokali użytk.) - własność Spółdzielni 7.935.659,17 zł
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni (amortyzowanych) 2.971.121,86 zł
- wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu 9.822.162,23 zł

d/ - wynik finansowy (netto) za 2016 rok 1.113.007,81

planowany podział zysku za 2016 rok :

a) zwiększenie funduszu zasobowego	97,876,20
b) pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami GZM	15,131,61
c) na fundusz remontowy Spółdzielni	1.000.000,00

### 2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 11.793.534,69

w tym :

a/ Rezerwa na podwyżkę opłat za wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2013-2016 utworzona była w wysokości 1.987,387.375,24

W grudniu 2016 roku zg. z ugodą Sądową rozliczona została rezerwa utworzona na budynki mieszkalne nieruchomości Raławicka i Bohdanowicza (nieruchomość wielobudynkowa.) łącznie w kwocie 1.415.487,29 zł.

Wobec powyższego do Urzędu Miasta dopłacona została kwota 1.004.063,77 zł

Rezerwa dotycząca nadwyżki wniesionych opłat przez lokatorów kwota 392.798,79 zł została wyliczona na poszczególne lokale i zwrócona lokatorom.

rozwiązana rezerwa dotycząca nadpłaty lokali użytkowych Spółdzielni 18.624,73 zł  
przebiegowana została na pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni.

Do rozliczenia pozostała rezerwa w wysokości 571.887,95 zł

Pozostała nierozliczona rezerwa opłat za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczy (bud.Bohdanow.5a, bud.Bohdanow.11, garaży na osiedlu Raławicka i Bohdanowicza oraz biurowca Raławicka 146 (E1) i biurowca Mołdawska 9 (A1)

Zobowiązania krótkoterminowe 11.221.646,74

b/ z tytułu dostaw ,robót i usług 1.141.354,22

- c/ z tytułu podatków 148.634,00  
d/ fundusze specjalne (fundusz remontowy) na 31 grudnia 2016 r. **9.931.658,52 zł**

<b>III. Przychody i koszty Spółdzielni za</b>	<b>2015 rok</b>	<b>2016 rok</b>	<b>wskaz 2016/ 2015</b>
<b>1/ Ogółem przychody Spółdzielni</b>	<b>8.324.395,49</b>	<b>8.335.279,69</b>	<b>100,13 %</b>
<b>w tym :</b>			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	3.503.971,40	3.472.840,10	99,11 %
b/ wpływy od lokali użytkowych	4.189.284,50	4.254.510,74	101,55 %
d/ odsetki od lokat bankowych	614.241,70	569.238,63	92,67 %
e/ pozostałe przychody operacyjne	16.884,89	38.890,22	230,32 %
<b>2/ Ogółem koszty Spółdzielni</b>	<b>6.901.863,31 zł</b>	<b>6.985.666,69</b>	<b>101,21 %</b>
<b>w tym :</b>			
a/ koszty eksploatacji GZM	3.004.740,82	2.954.034,06	98,31 %
b/ pozost. koszty operac.GZM rezerwa wieczyst. użyt. gruntu	73.318,87	574.925,85	100,28 %
Razem koszty GZM	3.578.059,69	3.528.959,91	98,63 %
c / koszty działalności gospodar. e/ pozostałe koszty operacyjne dział.gospod. Spółdzielni i rezerwa na wiecz. už. gruntu dot.lok.użyt.	3.190.352,66 133.450,96	3.354.362,43 102.344,35	105,14 % 76,69 %
Razem koszty działalności gospodar.	3.323.803,62	3.456.706,78	104,00 %
<b>3/ Wynik brutto Spółdzielni</b>	<b>1.422.529,18</b>	<b>1.349.613,00</b>	<b>94,87 %</b>
<b>w tym :</b>			
a/ GZM - nadwyżka kosztów nad przych. -74.088,29	-74.088,29	-55.872,81	75,41 %
b/ wynik brutto na dział.gospodar.	1.496.617,47	1.405.485,81	93,91 %
<b>4/ - podatek dochodowy</b>	<b>319.587,00</b>	<b>292.478,00</b>	<b>91,52 %</b>
<b>5/ Wynik netto na dział. gospodarczej</b>	<b>1.177.030,47</b>	<b>1.113.007,81</b>	<b>94,56 %</b>



**Wynik netto Spółdzielni za 2016 rok w porównaniu do 2015 roku przedstawiają się następująco :**

<b>działalność</b>	<b>Wynik netto 2015 roku</b>	<b>Wynik netto 2016 roku</b>	<b>Wskaż. 2016 r do 2017 r</b>
GZM	- 74.088,29	- 55.872,81	75,41 %
Działalność gospodarcza Spółdzielni	1.177.030,47	1.113.007,81	95,56 %
Razem (GZM i dział. Gospodarcza)	1.102.942,18	1.057.135,00	95,85 %

Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM wynikająca z rozliczenia mediów zostanie pokryta z funduszu zasobowego zgodnie z zaproponowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi w końcu maja, bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

#### **IV. Fundusz remontowy Spółdzielni**

<b>1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2015 roku</b>	<b>9.525.020,30 zł</b>
<b>2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2016 roku</b>	<b>1.112.173,16 zł</b>
<b>w tym :</b>	
a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji	112.173,16
b/ wpływ z nadwyżki bilansowej za 2015 rok zg. z Uchwałą nr.5 Walnego Zgromadz. Czł. Spółdzielni. z dnia 18.maja 2016 r	1.000.000,00
<b>3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2016 roku wyniosły</b>	<b>705.535,03 zł</b>
<b>w tym :</b>	
- osiedle Raławicka	560.424,28
- osiedle Bohdanowicza	136.500,75
- nadzór nad remontami	8,610,00
<b>4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2016 roku</b>	<b>9.931.658,43 zł</b>

#### **V. Środki na rachunkach bankowych:**

**Saldo na 31.12.2015 r. : 21 076 186,10 zł**  
**Saldo na 31.12.2016 r. : 21 556 573,01 zł**

# STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁDZIELNI NA LATA 2017 - 2018

Okresowe przedstawianie kierunków rozwoju Spółdzielni jest obowiązkiem określonym w art.38 ustawy Prawo Spółdzielcze. Zdaniem Zarządu, pozwala ona na skoncentrowanie działalności Spółdzielni na istotnych zadaniach, a konsekwentna ich realizacja przyczynia się do poprawy organizacji i funkcjonowania Spółdzielni oraz umacnia jej sytuację ekonomiczną, gospodarczą i społeczną. Proponowane strategiczne kierunki rozwoju Spółdzielni mają służyć kontynuacji kierunków podjętych wcześniej, oraz realizacji nowych zadań wynikających z aktualnych uwarunkowań prawnych i gospodarczych.

Rok 2016 był dobrym rokiem zarówno w zakresie ekonomiczno-finansowym, jak i gospodarczym. Działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni netto w kwocie 1.113.007,81 zł netto. Źródłem dochodów były przychody z wynajmu lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni oraz odsetki od lokat terminowych. Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów były realizowane terminowo.

Najważniejszym wyznacznikiem planów i działań Spółdzielni, tak w bliższej, jak i dalszej przyszłości powinno być kontynuowanie dotychczasowej polityki maksymalizacji dochodów z powierzchni użytkowych oraz ciągłego podwyższania standardu zamieszkiwania w osiedlach poprzez konsekwentne realizowanie remontów i modernizację zasobów.

## GLÓWNE ZADANIA I ZAMIERZENIA NA NAJBLIŻSZY ROK (MAJ 2017 – MAJ 2018) TO:

- ❖ **Utrzymanie stawek: eksploatacyjnej i na fundusz remontowy na dotychczasowym, niskim poziomie** (1,80 PLN/m<sup>2</sup> + 0,20 PLN/m<sup>2</sup>); Zarząd będzie dążył do zmniejszenia (lub nawet likwidacji) deficytu poprzez wdrażanie oszczędności (racjonalizacja umów z dostawcami i usługodawcami, stały efektywny nadzór, weryfikacja umów i faktur konkursy ofert na usługi i prace remontowe itp.).
- ❖ **Nowa aranżacja terenów zielonych** i powierzchni wspólnych przy nieruchomościach Mołdawska 12, Korotyńskiego 7 i 9, Jasielskiej 47 i Raclawickiej 146 i 146A, zwiększenie ilości zieleni, **kompleksowy remont połączony z zadaniem garażu „G”**, realizacja wybranej przez mieszkańców koncepcji w latach 2017 – 2018.
- ❖ **Racjonalizacja wydatków** i wdrażanie oszczędności poprzez dokończenie wymiany oświetlenia terenów osiedli i klatek schodowych na energooszczędne, wykorzystujące źródła światła oparte na technologii LED oraz zastosowanie czasowych wyłączników / czujek ruchu. Zakończenie wymiany wewnątrz budynków w 2017 roku, kontynuacja wymiany oświetlenia zewnętrznego w 2018 roku.
- ❖ **Utrzymanie wysokiego poziomu stałej komunikacji z członkami Spółdzielni i mieszkańcami** poprzez:
  - Stałą rozbudowę i aktualizowanie strony WWW
  - Okresowe przeprowadzanie ankiet satysfakcji mieszkańców.
  - Konsultacje projektów zmian, innowacji, potrzeb.
- ❖ Kontynuacja starań o obniżenie narzuconych przez Miasto Stołeczne Warszawę wysokich opłat za wieczyste użytkowanie gruntów – prowadzenie sporu sądowego dotyczy jeszcze nieruchomości ul. Bohdanowicza 11, garaży i jednego budynku biurowego.

- ❖ Stała windykacja należności Spółdzielni, skierowanie najpoważniejszych spraw na drogę egzekucji komorniczej.
- ❖ Prowadzenie intensywnych działań w celu pozyskania działek pod inwestycje w obszarze budownictwa mieszkaniowo –biurowo – usługowego ze względu na:
  - mieszkaniowe potrzeby członków;
  - stale obniżającą się efektywność lokowania środków na lokatach terminowych, zakup gruntu gwarantuje znacznie wyższą stopę zwrotu;
  - powiększenie majątku Spółdzielni.
- ❖ Remonty i modernizacje prowadzące do podwyższenia standardów powierzchni biurowych oraz ewentualnego dostosowania rozmiarów oferowanych powierzchni do zmieniających się potrzeb rynku.
- ❖ Wygospodarowanie miejsc postojowych na rowery dla mieszkańców budynków ul. Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15 oraz 5A i 11.

***W 2017 roku wstępnie planujemy przeprowadzenie następujących remontów (oprócz wymienionych wyżej):***

1. wymiana okładziny w wejściach na klatki schodowe w budynkach Mołdawska 12, Korotyńskiego 7, Korotyńskiego 9, Jasielska 47, Raclawicka 146A,
2. remont dachu budynku Raclawicka 146A,
3. wymiana okładziny ścian w przejściach pod budynkami Jasielska 47, Raclawicka 146A,
4. malowanie klatek schodowych w budynkach Mołdawska 12, Korotyńskiego 7, Korotyńskiego 9, Jasielska 47, Raclawicka 146A,
5. wymiana oświetlenia (LED) w budynkach ul. Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15 – klatki schodowe i garaże,
6. likwidacja źródeł przecieków do garażu Bohdanowicza 3/5,
7. remont generalny balkonów od strony północnej, budynki Bohdanowicza 3 i 5,
8. wymiana okładziny wejścia do klatki Bohdanowicza 15,
9. miejscowe naprawy i drobne remonty, kwalifikacje po przeglądach.

Niniejsza strategia ma charakter otwarty, chętnie wprowadzimy zasugerowane przez mieszkańców i członków Spółdzielni zmiany i uzupełnienia. Z góry dziękujemy za wszelkie uwagi i wnioski, których realizacja pozwoli na podniesienie poziomu zaspokajania potrzeb i satysfakcji przez naszych Mieszkańców. Zapraszamy Państwa do współpracy przy jej realizacji.

Szanowni Członkowie,

*Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w roku 2016 oraz osiągniętych wyników, pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem w zarządzaniu zasobami naszej Spółdzielni była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści dla członków Spółdzielni.*

*Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję finansową Spółdzielni, a tym samym brak zagrożeń dla realizacji kolejnych planów.*

*Walne Zgromadzenie dokona oceny pracy organów Spółdzielni, w tym Zarządu, który kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.*

*Na zakończenie w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Wszystkim Członkom i mieszkańcom naszej Spółdzielni za życzliwość, zaufanie dla Zarządu oraz za wszystkie cenne przekazywane nam uwagi.*

*Szczególne podziękowania kierujemy także do Rady Nadzorczej za pełną kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, co przyczyniło się do wykonania określonych zadań przez Zarząd Spółdzielni oraz uzyskanie dobrego wyniku finansowego.*

*Serdecznie zachęcamy członków Spółdzielni do aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia w dniu 31 maja 2017 roku. Każdy głos w dyskusji jest głosem cennym, wnoszącym niejednokrotnie pozytywne przemyślenia i wnioski na przyszłość. Warto więc uczestniczyć w obradach tego najwyższego organu Spółdzielni podejmującego uchwały o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni i wszystkich jej członków.*

**ZARZĄD  
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„OŚWIATA- OCHOTA”:**

**WICEPREZESI ZARZĄDU:  
(-) LESZEK HENRYK DĄBROWSKI  
(-) STANISŁAW RYSZARD PIECH**

**PREZES ZARZĄDU:  
(-) AGNIESZKA CHRZANOWSKA**