



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 2018.**

WARSZAWA, KWIECIEŃ 2019 ROK

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2017 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 2018 Zarząd odbył 14 posiedzeń (w okresie od stycznia do czerwca 6 posiedzeń, w okresie od lipca do grudnia 8 posiedzeń). Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC Spółdzielni, wybór ubezpieczyciela;
- dyskusja i przyjęcie planu remontów na rok 2018;
- kilkakrotna analiza należności Spółdzielni i ich windykacja;
- analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017;
- przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2018;
- ocena funkcjonowania procedur zgłaszania awarii i interwencji;
- analiza kalkulacji stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe w odniesieniu do kosztów poniesionych w 2017 roku;
- analiza treści i ocena funkcjonowania strony www Spółdzielni;

- przygotowania i przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2017 roku;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, przygotowanie obrad od strony technicznej;
- omówienia zasad parkowania zastępczego w związku z planowanym remontem garażu „G”;
- oceny współpracy z firmą ochroniarską STEKOP SA;
- wdrażaniem rozporządzenia o ochronie danych osobowych w Spółdzielni (tzw. RODO);
- kilkakrotnej analizy bieżącego wykonania planów gospodarczych oraz za 6 i 9 miesięcy, sformułowania wniosku o zmiany w planie gospodarczym na rok 2018;
- omawiania procesu przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności nieruchomości;
- podjęcia uchwały w sprawie obniżenia stawek opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów dla właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach przy ul. Bohdanowicza 5a i 11;
- analizy wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni;
- analizy treści i warunków, na jakich zostały zawarte bądź aneksowane umowy najmu;
- przygotowania projektu nowelizacji regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy własnych Spółdzielni;
- podjęcia uchwały w sprawie zmian w Regulaminie przyjmowania w poczet członków oraz przyznawania lokali, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w Spółdzielni;
- ocena i podsumowywanie (bieżące i okresowe) najważniejszych prac remontowych wykonywanych w 2018 roku;
- omówienia warunków zakupu energii elektrycznej w 2019 roku;
- przyjęcia założeń do opracowania planów gospodarczych Spółdzielni na rok 2019;
- szczegółowej analizy wykonania funduszu płac za rok 2018, przyznania nagród pracownikom Spółdzielni;
- omawiania sposobów inwestowania wolnych środków pieniężnych Spółdzielni;

- ustalenia wysokości stawek czynszowych obowiązujących od 01 stycznia 2018 roku;
- przyjęcia założeń do planu remontów na rok 2019;
- analizy stanu wynajęcia lokali użytkowych oraz treści i warunków umów zawieranych z najemcami;
- analizy wyników pracy komisji ofertowych, zawierania umów z wykonawcami prac remontowych, bieżącego omawiania przebiegu prowadzonych prac;
- realizacji wniosków zawartych w protokołach Komisji Rewizyjnej i sformułowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej;
- okresowej analizy zadłużeń i wiarygodności 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;
- podejmowanie decyzji w sprawach bieżącego usuwania awarii i o koniecznych naprawach;
- rozpatrzenie ofert badania bilansu Spółdzielni za rok 2018, przygotowanie materiałów do podjęcia decyzji przez Radę Nadzorczą;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 5 uchwał, które dotyczyły:

- obniżenia stawek opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów – nieruchomości ul. Bohdanowicza 11;
- ustanawiania odrębnej własności lokali (2 uchwały);
- zwrotu nadwyżki opłat za wieczyste użytkowanie gruntów – nieruchomości ul. Bohdanowicza 11;
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

Już w 2019 roku Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych stawek opłat czynszowych od lokali mieszkalnych i użytkowych, podjęto decyzję o utrzymaniu stawek na dotychczasowym poziomie. W związku z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności zlikwidowano opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i wprowadzono zaliczki na poczet tzw. opłaty przekształceniowej.

III. Sprawy członkowsko – lokalowe.

Według stanu na dzień **19.04.2019 r.** w Spółdzielni zarejestrowanych było **492** członków, w tym jedna osoba prawna.

Od 09 września 2017 roku, od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* przyjęto w poczet członków Spółdzielni w drodze:

- jako współposiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali / właścicieli lokali, współmałżonków członków – 81 osób
 - przyjęcia darowizny - 1 osoba
 - przyjęcia spadku – 1 osoba
 - podziału majątku – 0 osób
 - zakupu lokalu - 2 osoby
- Razem 85 osób**

Wykreślono z rejestru członków **7 osób** z powodu:

- wystąpienia za Spółdzielni – 4 osoby fizyczne (sprzedaż lub darowizna mieszkań, podział majątku)
- zgonu – 3 osoby
- wykreślenia – 0 osób.

W 2018 roku dokonano łącznie tzw. wyodrębnienia trzech (3) lokali.

IV. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia posiada 12 lokali usługowych położonych w parterach budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej – 1.075, m², 2 budynki biurowe – jeden przy ul. Raclawickiej 146 o powierzchni 2.315,13 m², drugi przy ul. Mołdawskiej 9 o powierzchni 3.447,45 m² i biuro Spółdzielni 190,9 m². Wszystkie te lokale o łącznej powierzchni 7.028,48 m² 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. Raclawicka 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;
- intensywne działania marketingowe, 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 2019 roku **nie było wynajęte;**

- lokal na I piętrze budynku przy ul. Raławickiej 146 o powierzchni 163,45 m²
- lokal na II piętrze budynku przy ul. Raławickiej 146 o powierzchni 397 m²

Łącznie tzw. pustostany stanowią 560,45 m², czyli 7,9% powierzchni do wynajęcia.

Wynajęte jest więc 92,1% 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 m² za pomieszczenia niepełnowartościowe (np. magazynowe, bez okien itp.), do średnio 41,00 PLN za m² w biurówcu przy ul. Raławickiej i 45,00 PLN za m² w biurówcu przy ul. Mołdawskiej. Rekordowa stawka sięga 70,00 PLN za m². 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 m², a w biurówcu przy ul. Mołdawskiej 10,00 PLN za m². Tą wyższą stawkę eksploatacyjną (10,00) płaca 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 ewentualnej straty na GZM były zawsze wysokie i wynosiły:

Rok 2014 - 770 763,88 zł
Rok 2015 - 1 177 030,26 zł
Rok 2016 - 1 113 007,81 zł
Rok 2017 - 797 795,99 zł
Rok 2018 - 642 375,89 zł

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły wartość **4 104 936,20 zł**, co stanowi 101,79% przychodów ubiegłorocznych (4.178.450,00 zł). Spadek wyniku netto wynika głównie ze znacznego spadku rentowności lokat bankowych.

Dochody z działalności gospodarczej przeznaczono głównie na otwarcie 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 m². Wszystkie budynki są wyposażone w opomiarowanie zużycia ciepła, zimnej i ciepłej wody z możliwością zdalnego odczytywania wyników na Osiedlu „Raławicka”, 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, Raławickiej 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/ m².

Utrzymywanie podstawowej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych na niezmiennym poziomie spowodowało między innymi utrzymywanie się nadwyżki kosztów GZM nad przychodami w 2018 roku w kwocie **39 914,92 zł, co jest sporo lepszym wynikiem niż** w 2017 roku 83 776,34 zł, oraz w ubiegłych latach: 2016: 55.872,81zł i 2015 roku 74.088,29 zł, a zdecydowanie korzystniejszym niż w latach wcześniejszych: w 2014 roku 132.159,40 zł i w 2013 roku 123.653,74 zł. Niedobór ten udaje się ograniczać dzięki m. in. obniżeniu zużycia energii elektrycznej (kontynuacja wymiany oświetlenia na LED-owe, wyłączniki czasowe, choć od stycznia 2019 roku obserwujemy wyraźny wzrost cen energii elektrycznej) oraz stałemu monitorowaniu kosztów eksploatacji. Będziemy kontynuować działania w tym kierunku.

Zarząd proponuje zatem, aby nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM za rok 2018 w kwocie 39 914,92 zł pokryć z czystej nadwyżki bilansowej.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 80.287.327,47 i składa się z pozycji :

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 60.703.129,88 zł
w tym :
- a/ Pozycja bilansowa ” Rzeczowe aktywa trwałe” kwota 54.734.363,14
obejmuje wartości netto :
- gruntów Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu - 9.376.370,53
 - wartość budynków - 45.303.790,41
 - wartość pozostałych ruchomych środków trwałych - 54.202,20

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2018 roku w stosunku do roku 2017

nastąpiły z tytułu :

- zwiększenie – o wartość zakupionych nowych środków trwałych - 10.330,36 zł
- a zmniejszenia wartości pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe „nastąpiło –
 - z tytułu wyodrębnień o kwotę 116.961,21 zł
 - z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 1.237.554,73 zł

W roku 2018 było 1 wyodrębnienie lokalu mieszkalnego na osiedlu Raławicka i 2 wyodrębnienia miejsc postojowych w garażu Bohdanowicza.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

69 lokali o powierzchni 5.014,5 m²
27 garaży o powierzchni 700,54 m²
oraz powierz. gruntów 3.412,27 m²

b/ Pozycja „ Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości „ stanowi kwotę 6.225.912,58 zł

i obejmuje wartość netto biurowców (przy ul. Mołdawskiej 9 i ul. Raławickiej 146 .

W 2018 roku wartość netto nieruchomości zmniejszyła się o naliczone umorzenie roczne w wysokości 257.145,84 zł

2. Aktywa obrotowe stanowią kwotę 19.584.197,59zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	18.919.334,33
- należności krótkoterminowe	498.937,38
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	165.925,88
w tym :	
- naliczone lecz nie otrzymane odsetki bankowe	126.010,96
- oraz nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	39.914,92

II.PASYWA

1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31 grudnia 2018 roku wynoszą 71.371.201,43 zł

w tym :

a/ - fundusz udziałowy członków	120.425,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków	43.953.417,58
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni	26.654.982,96
w tym :	
- wpłat wpisowego członków Spółdzielni	345.240,46
- fundusz tworzony z nadwyżki lokali użytkowych Spółdzielni	6.087.733,26
- wartości netto zasobów (lokali użytkowych)-własność Spółdzielni	7.319.139,57
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni (amortyzowanych)	3.526.499,14
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu	9.376.370,53
d/ - wynik finansowy (netto) za 2018 rok	642.375,89

planowany podział zysku za 2018 rok :

pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami GZM	39.914,92
na fundusz remontowy Spółdzielni	602.460,97

2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 8.916.126,04

w tym :

a/ - Rezerwy na zobowiązania	337.390,92
Na dzień 31 grudnia pozostała nierozliczona rezerwa utworzona na opłaty wieczystego użytkowania garaży Spółdzielni w wysokości 337.390,92 . Sprawy nie zakończone i brak jest wyroków sądowych określających ostateczną wysokość opłat za lata 2013-2017.	
b/ z tytułu dostaw ,robót i usług (okres wymagalności do 12 m-cy)	502.903,49
c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe	364.288,06
d/ zobowiązanie z tytułu podatku	56.198,00

e) pozostałe zobowiązania 2.691,99

g) Nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2018/2019 103.283,80
 f/ fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2017r 7.549.369,78

III. Przychody i koszty Spółdzielni za wskaz	2017 rok	2018 rok	2018/ 2017
-----	-----	-----	-----
1/ Ogółem przychody Spółdzielni 101,11 %	7.965.598,02	8.054.127,80	
w tym :			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM 98,03%	3.321.747,35	3.256.381,86	
b/ - wpływy od lokali użytkowych 101,79 %	4.104.936,20	4.178.450,00	
d/ odsetki od lokat bankowych 69,67 %	455.724,49	317.499,98	
e/ - pozostałe przychody operacyjne 362,78 %	83.189,98	301.795,96	
2/ Ogółem koszty Spółdzielni 104,35 %	7.020.021,47	7.325.529,83	
w tym :			
- koszty eksploatacji GZM 102,30 %	3.294.303,39	3.370.174,21	
- pozostałe koszty operacyjne 201,47 %	111.220,40	224.078,63	
-----	-----	-----	-----
a) Razem koszty GZM 105,54 %	3.405.523,79	3.594.252,84	
- koszty działalności gospodarczej %	3.528.190,43	3.727.083,67	105,64
- pozostałe koszty operacyjne l.uż. 4,86 %	86.307,25	4.193,32	
-----	-----	-----	-----

b) Razem koszty dział. gospodarczej 3.614.497,68 3.731.276,99
103,23 %

3/ Wynik brutto Spółdzielni 945.576,55 728.597,97
77,05 %

w tym :

a/ GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl. - 83.776,44 - 39.914,92
47,64%

- nadw. przych.nad koszt .co do rozl.w 2018 r 103.283,80

b/ wynik brutto na dział. gospodarczej 1.029.352,99 768.512,89
74,66%

4/ - Podatek dochodowy 231.557,00 126.137,00
54,47 %

5/ Wynik netto na dział. gospodarczej 797.795,99 642.375,89
80,52%

Wynik netto Spółdzielni za 2018 rok w porównaniu do 2017 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2017 roku	Wynik netto 2018 roku	Wskaż. 2018 r do 2017 r
GZM eksploatacja przychody centralne ogrz.z 2018r rozl.w 2019	-83.776,44	- 39.914,92 103283,80	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	797.795,99	642.375,89	80,52 %

Nadwyżka kosztów nad przychodami ogółem GZM za 2018 rok

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM wynosi - 39.914,92
która zostanie rozliczona zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Na dzień 31 grudnia 2018 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewania

w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi + 103.283,80

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2019 r,
bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

IV. Fundusz remontowy Spółdzielni

1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2017 roku	8.980.213,99 zł
2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2018 roku	825.998,57 zł
w tym :	
a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2018 roku	
111.979,02	

					w tym :
-					odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków
3.611,16					
-	”	”	”	”	nieruchomość Bohdanowicza(wielobudynkowa
49.272,54					
-	”	”	”	”	budynek Bohdanowicza 5 a
466,80					
-	”	”	”	”	budynek Bohdanowicza 11
454,08					
-	”	”	”	”	nieruchomość Raclawicka
58.174,44					

b/ - wpływ z nadwyżki bilansowej za 2017 rok zgodnie z
Uchwałą nr.4 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
z dnia 06 czerwca 2018 r 714.019,55

3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2018 roku wyniosły	2.256.842,78 zł
w tym :	
- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	432.305,70
- budynek Bohdanowicza 11	15.693,70
- budynek Bohdanowicza 5a	44.098,84
- nieruchomość Raclawicka (wielobudynkowa)	1.555.902,30
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	200.232,24
- nadzór nad remontami	8.610,00

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 111.979,02 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 2.144.863,76 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2018 roku	7.549.369,78 zł
---	------------------------

VI. Przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni w dniu 18 stycznia bieżącego roku złożył w Urzędzie Dzielnicy Ochota wnioski o wydanie zaświadczeń o przekształceniu czterech działek (os. Raclawicka, os. Bohdanowicza, Bohdanowicza 5a i Bohdanowicza 11). Czekamy na odpowiedź Urzędu, w oczekiwanych zaświadczeniach będą zawarte informacje o wysokości jednorazowej opłaty przekształceniowej, którą będziemy zobowiązani uiścić.

Aktualnie, w miejsce dotychczas wnoszonej przez naszych członków, posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, pobieramy od mieszkańców zaliczkę na poczet opłaty przekształceniowej w wysokości dotychczas wnoszonych opłat.. Pobrane kwoty będą rozliczone po dokonaniu wpłaty stosownej należności do Urzędu Dzielnicy Ochota.

W połowie lutego bieżącego roku Urząd Dzielnicy Ochota odmówił przekształcenia działek nr 35/2 i 36/6 z obrębu 2 – 03 – 20 (ul. Mołdawska 9, biurowiec), nr 31 z obrębu 2 – 03 – 20 (ul. Bohdanowicza, dawniej Korotyńskiego, śmietnik, parking) oraz nr 12/2 z obrębu 2 – 03 – 21 (ul. Raclawicka 146, biurowiec) w trybie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości*.

W uzasadnieniu swojej decyzji organ, powołując się na art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w brzmieniu obowiązującym od dnia 5 października 2018 roku, uznał że podstawą przesłanką warunkującą możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest zabudowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe lub garażami albo przeznaczenie pod tego rodzaju zabudowę, natomiast jak wynika z rejestru gruntów prowadzonych dla dzielnicy Ochota – przedmiotowe nieruchomości stanowi budynki biurowe, śmietniki, ewentualnie parkingi.

Zdaniem Urzędu Dzielnicy przeznaczenie nieruchomości wskazane we wniosku o przekształcenie nie spełnia kryteriów określonych w art. 1 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

Z powyższym rozstrzygnięciem Zarząd Spółdzielni nie może się zgodzić, a to z następujących względów.

Jak wynika z uzasadnienia skarżonej decyzji organ, jako podstawę prawną, zastosował przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości* w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716). Przed powyższą zmianą tego przepisu, która weszła w życie z dniem 5 października 2018 roku jego brzmienie było następujące:

„Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.”

Nasze wnioski o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości zostały złożone w dniu 28 września 2018 roku, a zatem przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku i przed zmianą art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku. Z kolei w ustawie z dnia 20 lipca 2018 roku brak jest wyraźnych przepisów przejściowych, które nakazywałyby stosowanie do spraw wszczętych przed jej wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2005 roku w nowym brzmieniu, czyli obowiązującym od dnia 5 października 2018 roku.

W związku z powyższym wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości złożony przez skarżącą Spółdzielnię w dniu 28 września 2018 roku powinien zostać rozpoznany na podstawie przepisów obowiązujących w tym dniu, czyli na podstawie przepisu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku w brzmieniu przywołanym powyżej. A w takiej sytuacji brak było przeszkód do pozytywnego rozpatrzenia

przez Urząd Dzielnicy Ochota wniosku o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości z dnia 28 września 2018 roku.

Co więcej, zaakceptowanie rozstrzygnięcia organu zawartego w skarżonej decyzji oznaczałoby naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony praw słusznie nabytych oraz złamanie zasady nie działania prawa wstecz (*lex retro non agit*).

Opierając się na powyższych przesłankach Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” złożył w dniu 25 lutego bieżącego roku odwołanie od trzech decyzji Urzędu Dzielnicy Ochota do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Jedno z odwołań (dotyczące działki na os. Bohdanowicza – parking, śmietnik) zostało rozpatrzone pozytywnie

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/m² lokalu mieszkalnego na cele remontowe. Wykonywane remonty dotyczące głównie części wspólnych budynków (dachy, elewacje, klatki schodowe, garaże, drzwi wejściowe itp.) 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 2018 roku zaliczyć można:

os. Raławicka

- dokończenie remontu garażu podziemnego G: wymiana posadzki na wraz z odwodnieniami liniowymi, remont klatek schodowych z wymianą balustrad, odświeżenie ścian wewnętrznych
- montaż automatyki wentylacyjnej w garażu w „G”
- kontynuacja remontu dachu budynku Raławicka 146A
- remont strefy wejściowej do I kl. schodowej budynku Raławicka 146a: wymiana okładziny schodów na płyty granitowe, wymiana balustrady
- remont strefy wejściowej do budynku Jasielska 47 kl. I i II: wymiana okładziny schodów na płyty granitowe, wymiana balustrad, zamontowanie osłon przeciwwiatrowych, wymian drzwi wejściowych
- remont generalny balkonów po przeglądach (6 balkonów)
- zagospodarowanie terenów zielonych w nowej aranżacji osiedla (nasadzenie roślin)

os. Bohdanowicza

- remont generalny balkonów (całe pionowe od str. pñ.) Bohdanowicza 9, 13, 15 (5 pionów)
- wymiana oświetlenia (LED) na klatkach schodowych
- wymiana daszków, nad strefami wejść do budynku Bohdanowicza 5a

Budynki biurowe:

- remont pomieszczeń biurowych na III piętrze budynku Raławicka 146
- remont pomieszczenia monitoringu w budynku Raławicka 146a
- wymiana spękanych przeszł szklanych (szkło bezpieczne) na klatkach schodowych budynku przy ul. Mołdawskiej 9.

Wydatki z funduszu remontowego w 2018 roku to **2 256 842,78 zł.**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2018 roku 7.549.369,78 zł

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

Przewidziane w uchwalonych przez Radę Nadzorczą w dniu 27 lutego bieżącego roku na wniosek Zarządu Spółdzielni *Planach gospodarczych na 2019 rok* remonty. Prace wykonane **będą w okresie kwiecień – październik**, o dokładnych terminach ich rozpoczęcia będziemy informować mieszkańców na bieżąco z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.

Prace remontowe planowane na rok 2019

Lp.	Wyszczególnienie
	Osiedle „Raławicka”:
1	przebudowa strefy wejściowej do V kl. Jasielska 47 (wymiana okładziny ścian, docieplenie ścian, stworzenie miejsc na rowery.
2	wymiana stalowych słupów wsporczych, naprawa glifów okiennych
3	przesterowanie automatyki wentylacji mechanicznej garażu G
4	remont balkonów w budynku Jasielska 47; kl. V balkony nr 30, 32, 34, 36, kl. VI balkony nr 31, 33, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44,
5	remont tarasów w budynku Raławicka 146, izolacja donic, wymiana wpustów, naprawa elewacji (14-25-37-38-49) zgłoszone przez lokatorów: 14, 38, 49,
6	remont balkonów lokali nr 35, 36 przy ul. Raławickiej 146
7	malowanie elewacji nad witrynami lokali użytkowych w parterze od strony ul. Raławickiej
8	Mycie i uzupełnienie piaskowca na elewacji budynku ul. Raławicka 146
9	wymiana daszków z poliwęglanu nad schodami (wejścia do lokali użytkowych w parterze) – Raławicka 146
	Osiedle „Bohdanowicza”:
1	budowa pomieszczenia na rowery przy drodze pożarowej

2	przebudowa strefy wejściowej Bohdanowicza 15
3	remont tarasu i docieplenie ścian zewnętrznych Bohdanowicza 5 m 27, odwodnienie płyty stropowej garażu A
4	remont tarasu lokalu Bohdanowicza 13 m 27A,
5	wykonanie i montaż daszków nad wejściami Bohdanowicza 11
6	remont balkonów Bohdanowicza 3 i 5 – lok. 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 20, 21, 29, 30, 33, 34, 37, 41, 42, 45, 46, 50
7	nasadzenie zieleni przy strefach wejściowych do budynków oraz donicach, wykonanie izolacji przeciwwodnej klatek schodowych na skarpach
8	montaż rynienek odprowadzających wodę deszczową nad wejściami do budynków Bohdanowicza 3, 5, 7
	Biurowiec ul. Raclawicka 146
1	remont pomieszczeń biurowych na II p
2	remont pomieszczeń biurowych na I p
3	remont połączenia dachowej od strony południowo - wschodniej wraz z przebudową poddasza
4	remont tarasów na VI p. (wokół budynku); demontaż jednostek zewnętrznych klimatyzacji
	Biurowiec ul. Mołdawska 9
1	wymiana spękanych betonów architektonicznych na klatkach schodowych
2	wymiana szklanych klap dymowych (3 szt.) na VI p
3	wymiana szklanej klapy dymowej na kondygnacji technicznej
4	Dostosowanie instalacji alarmowej (p. poż.) i elektrycznej po remoncie parteru biurowca przez najemcę STU ERGO HESTIA SA

VIII.

INFORMACJA O WNIOSKACH ZŁOŻONYCH W TRAKCIE WALNYCH ZGROMADZEŃ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie w dniu 06 czerwca 2018 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” przedstawia następujące stanowisko w sprawie wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni w dniu 6 czerwca 2018 roku.

Wniosek nr 1:

Członek Spółdzielni (mandat 443) złożył wniosek dotyczący montażu daszków nad balkonami lub obudowanie całych balkonów na ostatnich piętrach w budynkach na osiedlu Raławicka.

Z podobnym postulatem pojedynczy Członkowie występowali kilka lat temu. Wówczas architekt osiedla, inż. Zbigniew Garbowski przygotował projekt zadaszenia, który jest dostępny dla zainteresowanych Członków. Balkony i tarasy są przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli lokali, tak że wszelkie modernizacje mogą być wykonywane wyłącznie na koszt lokatorów. Projekty ewentualnej zabudowy muszą być uzgodnione z projektantem osiedla i Spółdzielnią. Do końca listopada nie wpłynął żaden wniosek o wydanie zgody na zabudowę balkonów.

Wniosek nr 2:

Członek Spółdzielni (mandat 483) złożył wniosek dotyczący remontu południowej elewacji budynku przy ul. Raławicka 146.

Stan techniczny południowej elewacji budynku przy ul. Raławickiej 146 jest dobry. Elewacja jest przybrudzona i remont obecnie jest wskazany wyłącznie ze względów estetycznych. Elewacja północna była w znacznie gorszym stanie technicznym (miejscowe odspojenia i odpadanie tynku), i dlatego konieczny był jej wcześniejszy remont. Zarząd rozpatrzy uwzględnienie tych prac w planie remontów na rok 2020 lub na lata następne. Roczny przegląd budowlany wykonany w listopadzie 2018 roku określa stan elewacji tego budynku jako dobry.

Wniosek nr 3:

Członek Spółdzielni (mandat 468) złożył wniosek dotyczący przyznania specjalnej nagrody dla trzyosobowego Zarządu Spółdzielni w wysokości 15 000 zł (po 5 000 zł na każdego członka Zarządu) jako wyraz uznania za dobre zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową w 2017 r

Zarząd nie rekomenduje realizacji tego wniosku. Wynagradzanie Zarządu należy, zgodnie ze Statutem Spółdzielni do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej, która realizuje konsekwentną, przemyślaną i akceptowaną przez Członków Spółdzielni politykę wynagradzania i motywowania członków Zarządu. Nie widzimy celowości w odstępowaniu od wypracowanych w tym obszarze zasad i zwyczajów.

Wniosek nr 4:

Członek Spółdzielni (mandat 243) złożył wniosek dotyczący udostępnienia w wersji elektronicznej zabezpieczonych hasłem rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni członkom spółdzielni, gdyż godziny pracy administracji Spółdzielni nie zawsze są korzystne dla osób pracujących.

Zarząd przypomina, że biuro Spółdzielni jest czynne dla Członków i interesantów w każdy wtorek do godziny 18⁰⁰. Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 31 maja 2017 roku złożono dwa przeciwstawne wnioski – jeden podobny do zapisanego powyżej, jeden przeciwny (o nieudostępnianie materiałów przed Walnym Zgromadzeniem w drodze elektronicznej ze względu na konieczność ochrony danych osobowych). Postulowane udostępnienie danych z odpowiednim do przepisów o tzw. RODO zabezpieczeniem wymagałoby zbudowania kompletnie nowej strony internetowej, co jest kosztowne, Zarząd ma poważne wątpliwości, co do celowości wydatkowania około 20 000 PLN na ten cel. Wniosek ten skonsultowano z osobą pełniącą obowiązki IODO w Spółdzielni, zasadniczo zgodnie z przepisami o RODO nie ma przeciwwskazań do jego realizacji pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia i zaszyfrowania danych. Z uwagi na wysoki koszt Zarząd nie podjął decyzji o realizacji wniosku.

Wniosek nr 5:

Członek Spółdzielni (mandat 428) złożył wniosek dotyczący zwrotu udziałów członkowskich członkom Spółdzielni poprzez zaliczenie ich na poczet czynszów, w związku ze zmianą przepisów i likwidacją opłat za członkostwo.

Obecne przepisy prawne wprowadzają znośną obowiązek wnoszenia tzw. udziałów (i wpisowego) w spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie mówią na temat przeznaczenia i możliwości wykorzystania funduszu udziałowego. Obecnie zwracamy udziały osobom, które z różnych przyczyn tracą członkostwo w Spółdzielni. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zwrotu udziałów członkom. Wniosek ma charakter bezprawny.

Wniosek nr 6:

Członek Spółdzielni (mandat 277) złożył wniosek dotyczący przeanalizowania możliwości wykorzystania dachów budynków Spółdzielni do zainstalowania ogniw słonecznych.

Zarząd rozpatrzy wniosek pod kątem możliwości technicznych, dostępnych źródeł finansowania i ewentualnej opłacalności ekonomicznej. Możliwość realizacji wniosku konsultowaliśmy z przedstawicielami firmy Innogy. Obecnie brak możliwości uzyskania dofinansowania montażu ogniw fotowoltaicznych ze strony UE. Problemem byłoby magazynowanie nadwyżek energii.

Wniosek nr 7:

Członek Spółdzielni (mandat 198) złożył wnioski dotyczące wymiany okien w mieszkaniach i barierkach na parterach na osiedlu Raławicka, a także montażu oświetlenia LED wraz

z czujkami ruchu oraz odmalowania korytarzy na kolor biały i położenie terakoty w piwnicach na osiedlu Raclawicka.

Stolarka okienna stanowi własność lokatorów i jej konserwacja oraz ewentualna wymiana należą do wyłącznej kompetencji właścicieli lokali. Nie ma możliwości prawnych ani nie widzimy celowości finansowania wymiany okien w mieszkaniach przez Spółdzielnię (tym bardziej, że część Członków, w ramach różnego rodzaju remontów dokonała takiej wymiany wcześniej na własną rękę).

Wymiana barierek na parterach na Osiedlu „Raclawicka” będzie prowadzona stopniowo, pierwszy jej etap planujemy rozpocząć w 2019 roku.

Montaż oświetlenia LED we wspólnych pomieszczeniach piwnicznych planujemy rozpocząć również w 2019 roku. Uważamy za niecelowe instalowanie czujek ruchu w pomieszczeniach piwnicznych.

Zarząd zbadał stan nawierzchni w piwnicach, szlichta jest w dobrym stanie i nieuszkodzona. Nie widzimy potrzeby układania terakoty w piwnicach, częste umieszczanie tam ciężkich przedmiotów (np. mebli itp.) będzie powodowało uszkodzanie tych płytek.

Tylko część ścian piwnicznych jest pomalowanych. W zależności od stanu ich czystości Zarząd wytypował piwnice do częściowego ich odnowienia. Prace będą wykonywane w ciągu kilku najbliższych lat.

Szanowni Państwo,

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w roku 2018 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 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, wnikliwą 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 26 czerwca 2019 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.

WICEPREZESI ZARZĄDU:

(-) LESZEK HENRYK DĄBROWSKI

(-) STANISŁAW RYSZARD PIECH

**ZARZĄD
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OŚWIATA- OCHOTA”:
PREZESI ZARZĄDU:
(-) AGNIESZKA CHRZANOWSKA**