

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OŚWIATA-OCHOTA”
02-127 Warszawa
ul. Bohdanowicza 7
REGON: 001406296 NIP: 525-10-00-804**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2019.**

WARSZAWA, 31 MARCA 2020 ROKU

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2019 roku pracował w tym samym składzie. W okresie od 1 stycznia do 26 czerwca wybranym przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w dniu 21 maja 2015 roku, a od 27 czerwca 2019 roku w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2019 roku:

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

Zarząd pracuje kolegiально, 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 2019 Zarząd odbył 13 posiedzeń (w okresie od stycznia do czerwca 6 posiedzeń, w okresie od lipca do grudnia 7 posiedzeń). Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC Spółdzielni, wybór ubezpieczyciela;
- dyskusja i przyjęcie planu remontów na rok 2019;
- kilkakrotna analiza należności Spółdzielni i ich windykacja;
- analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018;

- przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2019;
- analiza kalkulacji stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe w odniesieniu do kosztów poniesionych w 2018 roku;
- bieżące decyzje w trakcie przygotowań nowej strony www Spółdzielni;
- przygotowania i przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2018 roku;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, przygotowanie obrad od strony technicznej;
- planowanie obchodów trzydziestolecia Spółdzielni;
- wielokrotnej, bieżącej oceny współpracy z firmą ochroniarską STEKOP SA;
- kilkakrotnej analizy bieżącego wykonania planów gospodarczych oraz za 6 i 9 miesięcy, sformułowania wniosku o zmiany w planie gospodarczym na rok 2019 (remonty);
- omawiania procesu przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności nieruchomości – podejmowanie działań i akcji zmierzających do uzyskania rabatów od opłaty przekształceniowej (miejsca garażowe);
- podejmowania uchwał w sprawie zmian stawek opłat eksploatacyjnych i wysokości pobieranych zaliczek;
- analizy wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w roku 2019;
- analizy treści i warunków, na jakich zostały zawarte bądź aneksowane umowy najmu, przygotowywanie nowych umów najmu;
- przygotowania projektu nowelizacji regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji w zasobach Spółdzielni;
- prac nad nowelizacją regulaminu porządku domowego i korzystania z lokali;
- ocena i podsumowywanie (bieżące i okresowe) najważniejszych prac remontowych wykonywanych w 2019 roku;
- omówienia warunków zakupu energii elektrycznej od 2021 roku;
- przyjęcia założeń do opracowania planów gospodarczych Spółdzielni na rok 2020;

- szczegółowej analizy wykonania funduszu płac za rok 2019, przyznania nagród pracownikom Spółdzielni;
- omawiania sposobów inwestowania wolnych środków pieniężnych Spółdzielni;
- przyjęcia założeń do planu remontów na rok 2019;
- 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 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;
- podejmowanie decyzji w sprawach bieżącego usuwania awarii i o koniecznych naprawach;
- rozpatrzenie ofert badania bilansu Spółdzielni za rok 2019, przygotowanie materiałów do podjęcia decyzji przez Radę Nadzorczą;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 3 uchwały, które dotyczyły:

- zmiany stawek opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zmiany wysokości zaliczek;
- rozwiązania odpisów aktualizacyjnych przebiegowania kaucji zabezpieczających na rzecz Spółdzielni;
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

Już w 2020 roku Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych, podjęto decyzję o podwyższeniu stawki opłaty eksploatacyjnej do wysokości $2,50 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$, a wpłaty na fundusz remontowy do kwoty $0,50 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$. W związku z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności zlikwidowano opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i zakończono pobieranie zaliczek na poczet opłaty przekształceniowej. Zostaną one rozliczone po ostatecznym ustaleniu wysokości i wniesieniu tych opłat do Urzędu Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy.

III. Sprawy członkowsko – lokalowe.

W Spółdzielni trwają prace nad budową rejestru członków w formie elektronicznej. Do jego pełnego (i zgodnego z prawem) wdrożenia potrzebna jest nowelizacja Statutu. Apelujemy o zgłaszanie uprawnionych współmałżonków P.T. Członków, współwłaścicieli lokali, o wypełnianie deklaracji (tych, którzy tego jeszcze nie zrobili, aktualnie zgłosiło swoje dane i dopisało się 95 osób).

W 2019 roku nie dokonano tzw. wyodrębnień 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. Raławickiej 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. 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 np. w okolicy ul. Kasprzaka);
- **brak miejsc parkingowych** i korkujące się ulice na Ochocie, my możemy oferować najemcom 1 miejsce na około 200 m² najmu;
- **wyraźnie widoczny spadek koniunktury** – obniżenie wskaźników rentowności firm, co przekłada się na zmniejszone zainteresowanie najmem nowych powierzchni

użytkowych, wnioskami o zmniejszenie wynajmowanej powierzchni, zatorami płatniczymi (opóźnienia w regulowaniu należności);

- **niewielki popyt** na powierzchnie duże, przy średnim zainteresowaniu powierzchniami mniejszymi;
- **spadek rynkowych cen najmu powierzchni biurowych, przy jednocześnie rosnących kosztach eksploatacji** (większość bezpośrednich kosztów ponoszą najemcy, ale część jest ujęta w zamrożonych umowami zryczałtowanych opłatach eksploatacyjnych) .

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 sprzątania 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; jest to stosunkowo kosztowne i opłaca się przy dłuższych okresach najmu.**
- 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.

Ostatnio udało się wynająć: parter biurowca ul. Raławicka 146, po przeniesieniu biur Supersamu na I piętro, pomieszczenia na II piętrze: przeniesienie firmy BLASC oraz nowy najemca po prawej stronie. W biurowcu przy ul. Mołdawskiej 9 firma „Złote Wyprzedaże” przeniosła się i zajęła całe wolne piętro V, zwalniając mniejszą powierzchnię na piętrze VI. Zagospodarowano w ten sposób powierzchnie po opuszczających nas dużych firmach: Novum i ITMagination (zajmowali całe piętra).

Według stanu na dzień 15 marca 2020 roku nie **było wynajęte:**

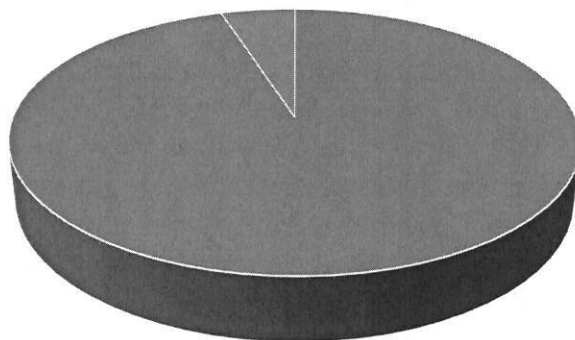
- prawa strona VI p. w biurowcu przy ul. Mołdawskiej 9 o powierzchni 328 m²
- 1 pokój, prawa strona I piętra ul. Raławicka 146 o pow. 24 m²

Łącznie tzw. pustostany stanowią 352 m², czyli 5,0% powierzchni do wynajęcia.

Wynajęte jest więc 95,0% powierzchni.



Stan wynajęcia powierzchni użytkowych
Spółdzielni na dzień 15 marca 2020 roku



■ wynajęte ■ wolne

Według stanu na dzień 15 marca 2019 roku nie było wynajęte 560,45 m² powierzchni, czyli 7,2%. (w dniu 31 marca 2019 roku nie było wynajęte 7,9% powierzchni dostępnej do wynajmu).

PORÓWNANIE WARUNKÓW ZAWIERANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ UMÓW Z WARUNKAMI NAJCZĘŚCIEJ SPOTYKANYMI NA WARSZAWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Stawki czynszu najmu netto różnią się w zależności od lokalu i najemcy i stanowią tajemnicę handlową. Nie uległy one istotnej zmianie w ciągu ostatnich 2 – 3 lat. 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 biurowcu przy ul. Raławickiej i 45,00 PLN za m² w biurowcu przy ul. Mołdawskiej. Maksymalna stawka to 70,00 PLN za 1 m² miesięcznie. Stawki opłat eksploatacyjnych różnią się w zależności od tego, jakie świadczenia w sobie zawierają. W biurowcu przy ul. Raławickiej wynoszą najczęściej 6,00 PLN za m², a w biurowcu przy ul. Mołdawskiej 10,00 PLN za m². 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.

Według informacji z biur pośredniczących w wynajmie nieruchomości (Patron Brokers, Maxon Nieruchomości, Internet) ceny netto za wynajem zaczynają się od około 33 $\frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$ (Rakowiec, do remontu na koszt najemcy) do około 60 $\frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$ w Śródmieściu / bliska Wola w nowych biurowcach klasy A. Proponowane przez nas stawki opłat czynszowych i eksploatacyjnych nie różnią się od przeciętnych w tej okolicy i tej klasie budynków biurowych.

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 biurowcu przy ul. Raławickiej i 45,00 PLN za m² w biurowcu 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 biurowcu przy ul. Raławickiej wynoszą najczęściej 6,00 PLN za m², a w biurowcu 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.

Wyniki osiągane z działalności gospodarczej po odliczeniu podatku dochodowego (CIT) 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
Rok 2019 - 540 069,86 zł

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły wartość **3 845 818,35 zł**, co stanowi 92,04% przychodów ubiegłorocznych (4.178.450,00 zł).

Dochody z działalności gospodarczej przeznaczono głównie na otworzenie 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 wynosiła w roku 2019 1,80 zł. Nie wzrosła też opłata na fundusz remontowy i wynosi 0,20 zł/ m². Konieczne podniesienie tych stawek będzie miało miejsce dopiero od 1 maja 2020 roku.

W roku 2019 po raz pierwszy od wielu lat udało się zlikwidować nadwyżkę kosztów nad przychodami w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Stało się to dzięki stałemu monitorowaniu wszystkich kosztów eksploatacji. Będziemy kontynuować działania w tym kierunku.

W roku 2019 zanotowaliśmy minimalną przewagę przychodów nad kosztami w GZM w kwocie 15 779,97 zł.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 82.526.022,35 i składa się z pozycji :

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 63.268.299,74 zł
w tym :
- a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe" kwota 63.268.299,74
obejmuje wartości netto :
- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania) - 13.218.276,49
 - wartość budynków - 50.016.607,27
 - wartość pozostałych ruchomych środków trwałych - 33.415,98

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2019 roku w stosunku do roku 2018

nastąpiły z tytułu :

- zwiększenie w poz. grunty własne – o wartość przekształconych gruntów z wieczystego użytkowania w prawo własności - 11.779.774,15 zł
- zwiększenie w poz. budynki – o wartość budynków biurowych przeniesionych z inwestycji długoterminowych - 10.285.831,18

- z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 5.631.051,48 zł

W roku 2019 nie było wyodrębnień .

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

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

b/ Pozycja, Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości „ w bilansie nie występuje wartość netto biurowców (przy ul. Mołdawskiej 9 i ul. Racławickiej 146) została przeksięgowana w pozycje środki trwałe - budynki.

2. Aktywa obrotowe stanowią kwotę
19.257.722,61zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych 18.390.165,92
- należności krótkoterminowe 438.886,97
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 428.669,72
- w tym :
- naliczone lecz nie otrzymane odsetki bankowe 428.669,72
- oraz nadwyżka kosztów nad przychodami GZM – nie występuje

II.PASYWA

1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2019 roku wynoszą
74.152.869,72 zł

w tym :

- a/ - fundusz udziałowy członków 120.225,00
- b/ - fundusz wkładów budowlanych członków 43.016.757,10
- c/- fundusz zasobowy Spółdzielni 30.475.817,76
- w tym :
- wpłat wpisowego członków Spółdzielni 345.240,46
- fundusz tworzony z nadwyżki lokali użytkowych Spółdzielni 17.867.507,41
- wartości netto zasobów (lokali użytkowych)-własność Spółdzielni 6.999.850,17
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni (amortyzowanych) 3.824.717,38
- wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu 1.438.502,34
- d/ - wynik finansowy (netto) za 2019 rok 540.069,86

planowany podział zysku za 2019 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni 540.069,86

2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 1.266.450,23
w tym :

a/ - Rezerwy na zobowiązania 337.390,92

Na dzień 31 grudnia nadal pozostaje 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) 621.248,63

c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe 269.873,88

d/ zobowiązanie z tytułu podatku VAT 37.753,00

e) pozostałe zobowiązania 183,80

g) Nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2019/2020 99.836.13

f/ fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2019r 6.343.219,03

III. Przychody i koszty Spółdzielni za wskaz	2018 rok	2019 rok	2019/ 2018
	-----	-----	-----

wskaz.	2018r	2019r	
2019/2018			
1/ Ogółem przychody Spółdzielni	8.054.127,80	6.865.087,15	
85,24 %			
w tym :			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	3.256.381,86	2.621.477,91	
80,50 %			
b/ - wpływy od lokali użytkowych	4.178.450,00	3.845.818,35	
92,04 %			
d/ odsetki od lokat bankowych	317.499,98	371.280,34	
116,94%			

e/ - pozostałe przychody operacyjne	301.795,96	26.510,55	
8,78 %			
2/ Ogółem koszty Spółdzielni	7.325.529,83	6.250.209,32	
85,32 %			
w tym :			
- koszty eksploatacji GZM	3.370.174,21	2.606.166,05	77,33 %
- pozostałe koszty operacyjne	224.078,63	2.436,97	1,09 %
a) Razem koszty GZM	3.594.252,84	2.608.603,02	72,58 %
- koszty działalności gospodarczej	3.727.083,67	3.641.025,49	97,69 %
- pozostałe koszty operacyjne l.uż.	4.193,32	580,81	13,85 %
b) Razem koszty dział. gospodarczej	3.731.276,99	3.641.606,30	97,60 %
3/ Wynik brutto Spółdzielni	728.597,97	614.877,83	84,39 %
w tym :			
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl. – 39.914,92			
- . nadwyżka przychodów nad kosztami		15.779,97	
- nadw. przych.nad koszt .co do rozl.w 2020 r	103.283,80	99.836,13	
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej	768.512,89	599.097,86	
77,96 %			
4/ - Podatek dochodowy	126.137,00	59.028,00	46,80 %
5/ Wynik netto na dział. gospodarczej	642.375,89	540.069,86	80,52 %

Wynik netto Spółdzielni za 2019 rok w porównaniu do 2018 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2018 roku	Wynik netto 2019 roku	Wskaż. 2019 r do 2018 r
-------------	--------------------------	--------------------------	----------------------------

GZM eksploatacja	-39.914,92	15.779,97	
przychody centralne ogrz.z 2019r rozl.w 2020	103.283,80	99.836,13	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	642.375,89	540.069,86	84,07 %

Nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem GZM za 2019 rok

Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji GZM wynosi 15.779,97

Na dzień 31 grudnia 2019 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewania w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi 99.836,13

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2020 r, bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

IV. Fundusz remontowy Spółdzielni

1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2018 roku 7.549369,78 zł

2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2019 roku 714.036,61 zł
w tym :

a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2019 roku
111.575.64

w tym :

- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków
3.611,16

-	" "	" "	nieruchomość Bohdanowicza(wielobudynkowa	48.794,76
-	" "	" "	" budynek Bohdanowicza 5 a	466,80
-	" "	" "	" budynek Bohdanowicza 11	454,08
-	" "	" "	" nieruchomość Raclawicka	58.248,84

b/ - wpływ z nadwyżki bilansowej za 2018 rok zgodnie z
Uchwałą nr.4 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
z dnia 26 czerwca 2019 r 602.460,97

3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2019 roku wyniosły 1.920.187,36 zł

w tym :

- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	675.271,32
- budynek Bohdanowicza 11	58.973,50
- budynek Bohdanowicza 5a	4.973,50
- nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)	712.233,04
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	458.896,00
- nadzór nad remontami	9.840,00

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 111.575,64 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 1.808.611,72 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2019 roku 6.343.219,03 zł

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

Spółdzielnia administruje 11 nieruchomościami opisanymi w oddzielnych księgach wieczystych.

Zarząd w postaci wieczystego użytkowania niepodlegającego jakimkolwiek przekształceniom na podstawie obecnych przepisów (rząd planuje oddzielną ustawę dotyczącą przekształcania nieruchomości użytkowanych gospodarczo, ale nie należy tu się spodziewać szczególnie korzystnych warunków) dotyczy 3 działek:

- Biurowiec ul. Raławicka 146 – 966 m²;
- Biurowiec ul. Mołdawska 9 – 1333 m²;
- Działka nr 31 (śmietnik, parking, os. Bohdanowicza) – 481 m².

Roczna opłata z tytułu wieczystej dzierżawy tych działek jest stosunkowo wysoka i wynosi 3% rynkowej wartości tych działek. Wpływa to znacząco na rentowność najmu powierzchni użytkowych (obecnie koszt wieczystego użytkowania to w budynku przy ul. Raławickiej 146 około 3,20 $\frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies.}}$, a w budynku przy ul. Mołdawskiej 9 około 3,90 $\frac{\text{zł}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies.}}$),

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w odniesieniu do wszystkich administrowanych przez Spółdzielnię działek z wyjątkiem działek pod biurowcami oraz śmietnikiem / parkingiem na osiedlu „Bohdanowicza”, jako nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe bądź związane z infrastrukturą ściśle mieszkaniową (garaże podziemne) zgodnie z artykułem 1 ustęp 1 Ustawy 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 roku, pozycje 1716 i 2540)

zostało z dniem 1 stycznia 2019 roku przekształcone w prawo własności nieruchomości. Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Dzielnicy Ochota stosowne zaświadczenia.

Niezwłocznie po uzyskaniu zaświadczeń Spółdzielnia złożyła w wyżej wymienionym Urzędzie informację o zamiarze jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej oraz wnioski o ustalenie jej wysokości z uwzględnieniem 98% bonifikaty przysługującej na podstawie stosownej Uchwały rady Miasta Stołecznego Warszawy.

Do dnia 31 marca 2020 roku otrzymaliśmy informację o wysokości opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem bonifikaty odnośnie następujących nieruchomości:

- Działka nr 30 – ul. Bohdanowicza 11;
- Działka nr 32 – ul. Bohdanowicza 5a;
- Lokal niemieszkalny nr 100 – garaż podziemny ul. Bohdanowicza 3 i 5;
- Lokal niemieszkalny nr 101 – garaż podziemny ul. Bohdanowicza 7 i 9;
- Lokal niemieszkalny nr 102 – garaż podziemny ul. Bohdanowicza 13 i 15.

Wnieśliśmy odpowiednie opłaty do Urzędu, otrzymaliśmy zaświadczenia o rozliczeniu opłaty przekształceniowej i złożyliśmy wnioski w sądzie wieczystoksięgowym odnośnie wykreślenia zapisu o obciążeniu nieruchomości z tytułu należnej płaty przekształceniowej. Zaliczki wnoszone przez właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do lokali w tych nieruchomościach są aktualnie rozliczane – ewentualne nadpłaty zaliczono na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W końcu lutego 2020 roku otrzymaliśmy odmowę (z powodu domniemanego wykorzystywania miejsca postojowego / miejsc postojowych w celu prowadzenia działalności gospodarczej) udzielenia bonifikaty z tytułu przekształcenia części gruntu związanej z:

- Lokalem niemieszkalnym nr 101 – garaż podziemny ul. Bohdanowicza 7 i 9
- Lokalem niemieszkalnym nr 102 – garaż podziemny ul. Bohdanowicza 13 i 15

Niezwłocznie rozpoczęliśmy rozmowy wyjaśniające z właścicielami miejsc parkingowych i zebraliśmy od nich oświadczenia o nieprowadzeniu działalności gospodarczej na tych miejscach, o czym powiadomiliśmy urząd. Złożyliśmy też wnioski o ustalenie wysokości opłaty przekształceniowej w drodze decyzji administracyjnej oraz o jej uzasadnienie. Po tych działaniach decyzja odmowna, w związku z tzw. zmianą okoliczności zostanie zmieniona.

Do dnia 31 marca 2020 roku **nie otrzymaliśmy informacji** o wysokości opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem bonifikaty (pomimo otrzymania zaświadczenia o samym fakcie przekształcenia) odnośnie następujących nieruchomości:

- Działka nr 12/1 – osiedle „Racławicka” – budynki mieszkalne;
- Lokal niemieszkalny nr 101 – garaż podziemny w budynku „F”;
- Działki nr 12/2, 33, 34, 35/1, 36/5 – osiedle „Bohdanowicza” – budynki mieszkalne.

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. Od 1 maja 2020 roku podnosimy opłatę na fundusz remontowy do 0,50 zł/m².

Do najważniejszych prac wykonanych w 2019 roku zaliczyć można:

os. Raclawicka

- Przebudowa strefy wejściowej – klatka E, ul. Jasielska 47.
- Remont 13 balkonów ul. Jasielska 47.
- Wykonanie dachu z poliwęglanu na konstrukcji ze stali nierdzewnej nad balkonem – ul. Jasielska 47 m. 36.
- Naprawa elewacji ul. Korotyńskiego 7.
- Remont elewacji i docieplenie ścian szczytowych budynku ul. Mołdawska 12.
- Remont 14 tarasów oraz 2 balkonów w budynku przy ul. Raclawickiej 146.
- Malowanie elewacji nad witrynami lokali użytkowych ul. Raclawicka 146.
- Mycie i uzupełnienie elementów z piaskowca na elewacji ul. Raclawicka 146.
- Naprawa zapadniętej studzienki kanalizacyjnej ul. Raclawicka 146a.
- Naprawa 5 kominów, montaż kominków wentylacyjnych oraz czapek ul. Raclawicka 146a.
- Wymiana uszkodzonych płytek na klatkach schodowych ul. Raclawicka 146 i Jasielska 47.
- Remont instalacji elektrycznej w piwnicach os. Raclawicka.
- Wymiana daszków z poliwęglanu nad wejściami do lokali użytkowych ul. Raclawicka 146.

os. Bohdanowicza

- Przebudowa strefy wejściowej ul. Bohdanowicza 15.
- Odwodnienie płyty stropowej garażu nr 100 – ul. Bohdanowicza 3 i 5.

- Remont tarasu i docieplenie ścian – ul. Bohdanowicza 5 m. 27.
- Remont tarasu – ul. Bohdanowicza 13 m. 27A.
- Remont 19 balkonów – ul. Bohdanowicza 3 i 5.
- Projekt i wykonanie instalacji domofonowej ul. Bohdanowicza 5.
- Montaż ryniek odprowadzających wodę deszczową nad wejściami do budynków ul. Bohdanowicza 3, 5 i 7.
- Malowanie ogrodzeń i murków na osiedlu Bohdanowicza.
- Naprawa schodów wejściowych ul. Bohdanowicza 7.
- Nasadzenia zieleni przy strefach wejściowych do budynków oraz w donicach, wykonanie izolacji przeciwwodnej klatek schodowych na skarpach.
- Wymiana daszków, nad strefami wejść do budynku Bohdanowicza 11.
- Remont pomieszczenia na rowery przy drodze pożarowej.

Budynki biurowe:

- Remont pomieszczeń biurowych na I i II piętrze budynku Raławicka 146.
- Remont połaci dachowej od lewej strony południowo – wschodniej z przebudową poddasza ul. Raławicka 146.
- Remont tarasów na VI piętrze wokół budynku – ul. Raławicka 146.
- Wymiana spękanych betonów architektonicznych – ul. Mołdawska 9.
- Wymiana szklanych klap dymowych – ul. Mołdawska 9.

Wydatki z funduszu remontowego w 2019 roku to **1 920 187,36 zł.**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2019 roku 6 343 219,03 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 na wniosek Zarządu Spółdzielni *Planach gospodarczych na 2020 rok* remonty. Prace powinny być wykonane **w okresie kwiecień – październik**, o dokładnych terminach ich rozpoczęcia będziemy informować mieszkańców na bieżąco, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem. Ze względu na trwającą epidemię należy liczyć się z zawieszeniem wykonywania planowanych prac.

Prace remontowe planowane na rok 2020

os. Raclawicka
- remont wytypowanych balkonów (po przeglądach)
- naprawa spodów wytypowanych balkonów, wymiana obróbek blacharskich (po przeglądach)
- rozbudowa śmietnika przy budynku F
- rozbudowa śmietnika ul. Jasielska
- naprawa czapki na murku przy budynku Mołdawska 12, malowanie barierki
- docieplenie przejścia i podciągów przy VI kl. budynku F
- wykonanie resursów dźwigów w budynku F
- wymiana rolek i suwaków w trzech dźwigach w bud. F
- docieplenie płn.wsch. narożnika budynku F do wysokości klinkieru
- naprawa cokołów w garażu pod budynkiem
os. Bohdanowicza
- remont balkonów: wytypowanych po przeglądach
- malowanie elewacji (Bohdanowicza 5 i 7 do dylatacji poziomej na szczytach budynków
- remont hydroforni
- remont nawierzchni drogi pożarowej za budynkami B i C
- przebudowa ronda wjazd do garaży A i B
- wykonanie resursów dźwigów w budynkach
- wymiana uszkodzonych ciepłomierzy
- wymiana elektronicznych sterowników dźwigów
- remont węzła ciepłego w bud. A
- remont drewnianej elewacji w budynkach Bohdanowicza 5a i 11
biurowiec Raclawicka 146
- remont wentylacji na II p
- remont instalacji elektrycznej na IV p.
- wymiana drzwi wejściowych Kwintesencja
- przebudowa recepcji na parterze
- przebudowa i aranżacja klubu dla mieszkańców na parterze oraz kuchni i WC. montaż drzwi i wyposażenia
- wymiana płytek na klatce schodowej od poziomu -1 do +1
- wykonanie resursów dźwigów
- remont powierzchni (docieplenie stropu) na VI p. lewa strona
- naprawa cokołów w garażu
biurowiec Mołdawska 9
- remont klimakonwektorów
- remont instalacji elektrycznej na V p.

- zakup i montaż lamp na V p.

- wymiana szyb na podestach

- remont VI p. (prawa strona)

- remont V p. (548 m²)

- wymiana tylnej płyty napędu i styczników windy panoramicznej

lokale użytkowe

- wymiana 3 okien w Księgowości

pozostałe

- drobne i nieprzewidziane remonty GZM

- drobne i nieprzewidziane remonty (lokale użytkowe)

- nadzór nad remontami GZM

- nadzór nad remontami (lokale użytkowe)

VIII.

**INFORMACJA O WNIOSKACH
ZŁOŻONYCH W TRAKCIE WALNYCH ZGROMADZEŃ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2019 roku.

Lp	Nr mandatu Członka zgłaszającego	TREŚĆ WNIOSKU	STANOWISKO ZARZĄDU: INFORMACJA O PLANOWANYCH / PODJĘTYCH DZIAŁANIACH, SPOSOBACH I TERMINIE EWENTUALNEJ REALIZACJI
1	400	Wniosek o rozwiązanie problemu wyprowadzania przez mieszkańców rowerów z klatek schodowych. W chwili obecnej klatki schodowe są niszczone, a donice z kwiatami przestawiane przez osoby wyprowadzające rowery.	W ostatnim czasie Spółdzielnia wygospodarowała nowe miejsca do parkowania rowerów na obu osiedlach, znacznie zwiększając liczbę miejsc postojowych na rowery. Możemy tylko zaapelować do mieszkańców o większą ostrożność przy przenoszeniu rowerów i nieprzesuwaniu donic z kwiatami – obowiązek dbałości o powierzchnie wspólne reguluje znowelizowany <i>Regulamin porządku domowego i korzystania z lokali</i> .
2	219	Wniosek o zwiększenie częstotliwości sprzątania klatek schodowych, gdyż w chwili obecnej są one niedostatecznie czyste.	Czystość klatek jest regularnie kontrolowana, obecnie nie budzi większych zastrzeżeń. Problemy mogły pojawić się w okresach świątecznych i tzw. długich weekendów. W tym czasie wprowadziliśmy dyżury osób sprzątających, które będą nadzorowały czystość wszystkich powierzchni wspólnych i, w koniecznych przypadkach interweniowały.



3	347	Wniosek o rozwiązanie problemu szybkiego zapelniania się pojemników w śmietniku na osiedlu Raławicka. Proponuje również zamieszczenie napisów na śmietniku dotyczących poprawnego segregowania śmieci.	Informacje o zasadach selektywnej zbiórki odpadów zostały przekazane mieszkańcom bezpośrednio do skrzynek pocztowych oraz wywieszone (zafoliowane) w altanach śmietnikowych. Częstotliwość opróżniania pojemników na śmieci nie zależy od Spółdzielni – za wywóz odpadów, zgodnie z ustawą, odpowiada Miasto. Często zgłaszamy reklamacje i dopominamy się o usunięcie śmieci ze śmietników.
4	142	Wniosek o regularne opróżnianie pojemnika na odpady „bio”, który stoi w śmietniku na osiedlu Raławicka od ul. Jasielskiej. W chwili obecnej pojemnik na odpady „bio” nie jest opróżniany regularnie, co powoduje smród i plagę owadów.	Częstotliwość opróżniania pojemników na śmieci nie zależy od Spółdzielni – za wywóz odpadów, zgodnie z ustawą, odpowiada Miasto. Często zgłaszamy reklamacje i dopominamy się o usunięcie śmieci ze śmietników.
5	206	Wniosek o nauczanie przez SM mieszkańców osiedli prawidłowego segregowania śmieci.	Informacje o zasadach selektywnej zbiórki odpadów zostały przekazane mieszkańcom bezpośrednio do skrzynek pocztowych oraz wywieszone (zafoliowane) w altanach śmietnikowych
6	151	Wniosek o przebudowanie i zwiększenie pojemności śmietników na osiedlu Raławicka, gdyż w chwili obecnej są one za małe.	Rozważamy rozbudowę altany śmietnikowej na placu parkingowym przed budynkiem mieszkalnym przy ul. Raławickiej 146.
7	28	Wniosek o przygotowanie precyzyjnej informacji dla mieszkańców SM dot. sortowania śmieci.	Informacje o zasadach selektywnej zbiórki odpadów zostały przekazane mieszkańcom bezpośrednio do skrzynek pocztowych oraz wywieszone (zafoliowane) w altanach śmietnikowych



8	452	Wniosek o rozwiązanie problemów zastawiania jednych pojemników na śmieci przez drugie, co uniemożliwia prawidłowe segregowanie odpadków. Dodatkowo klapy tych pojemników są bardzo ciężkie, co utrudnia wyrzucanie śmieci przez osoby słabsze.	Złożyliśmy wniosek o bezklapowe pojemniki na odpady szklane. Zintensyfikowaliśmy kontrole i zobowiązaliśmy pracowników ochrony do regularnego przestawiania pojemników (zapełnione do tyłu).
9	75	Wniosek o interwencję SM w sprawie trampoliny i hałasów na sąsiednim osiedlu „Berbersowe Ogrody”, gdyż hałas osób bawiących się na trampolinie i na terenie sąsiedniego osiedla przeszkadza mieszkańcom osiedla przy ul. Bohdanowicza..	Interwencję podjęto –odbyto rozmowy i skierowano pisma do zarządców przedmiotowej nieruchomości, trampolina została przeniesiona w inne miejsce na terenie osiedla „Berbersowe Ogrody”, nie przeszkadza już naszym mieszkańcom.
10	75	Wniosek o wprowadzenie przez SM dodatkowych opłat dla posiadaczy zwierząt, gdyż pupile mieszkańców osiedli niszczą trawniki, klatki schodowe, murki, etc. na terenie SM.	Wniosek jest rozważany, jego uwzględnienie zostanie zaproponowane w przygotowywanej nowelizacji <i>Regulaminu naliczania opłat z tytułu użytkowania lokali</i> .
11	142	Wniosek o rozwiązanie problemu psów biegających wolno na terenie osiedla Raławicka.	Zasady wyprowadzania psów na terenie osiedli regulują: § 26 punkty 3 i 4 <i>Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m. st. Warszawy</i> oraz punkty IV.12 i IV.13 <i>Regulaminu porządku domowego i korzystania z lokali w SM „Oświata – Ochota”</i> . Nasz regulamin, w przeciwieństwie do ogólnomiejskiego nie pozwala na wyprowadzanie psów bez smyczy na terenie naszych osiedli. Apelujemy o przestrzeganie tych zasad. Planujemy ustawienie na osiedlu odpowiednich tabliczek informacyjnych.



12	142	Wniosek o odwrócenie wejścia do śmietnika na osiedlu Raławicka od ul. Jasielskiej, co zmniejszyłoby uciążliwość sąsiedztwa śmietnika.	Wniosek jest rozpatrywany wspólnie z architektem – projektantem osiedla.
13	219	Wniosek o rozwiązanie przez SM problemu palenia przez mieszkańców papierosów na balkonach i wyrzucania niedopałków, gdyż to jest bardzo uciążliwe dla osób niepalących.	Nie ma zakazu palenia papierosów na balkonach, projekt wprowadzenia takiego zakazu do nowelizowanego <i>Regulaminu porządku domowego i korzystania z lokali w SM „Oświata – Ochota”</i> nie uzyskał poparcia. Regulamin natomiast kategorycznie zakazuje wyrzucania niedopałków papierosów z balkonów i okien. Przypomnimy mieszkańcom o tym zakazie.
14	246	Wniosek o wprowadzenie przez SM zebrań raz na pół roku z mniejszymi społecznościami lokalnymi np. mieszkańcami danej klatki, bloku, co umożliwi sprawne przedyskutowanie trapiących mieszkańców problemów.	Wniosek będzie regularnie realizowany.
15	456	Wniosek o montaż na terenie SM domków dla jerzyków, które są naturalnymi wrogami komarów, co pozwoliłoby zmniejszyć uciążliwość komarów.	Zainstalowaliśmy domki na osiedlu „Bohdanowicza”, wczesną wiosną 2020 roku zainstalujemy je na osiedlu „Raławicka”
16	40	Wniosek o rozwiązanie przez SM kwestii dostępu do garaży i klatek schodowych przez rodziców dzieci ze żłobka i przedszkola „Mamy czas”, którzy nie są mieszkańcami SM, a posiadają i kody do garaży i klatek schodowych.	Żłobek znajduje się w prywatnym lokalu własnościowym, jego właściciel ma prawo z niego korzystać w taki sposób, w tym udostępniać kod wejściowy osobom korzystającym ze żłobka.



17	155	Wniosek o rozwiązanie przez SM kwestii motorów parkujących pod klatkami na osiedlu Racławicka, co utrudnia mieszkańcom wejście do swoich mieszkań.	Poproszono osoby parkujące o usunięcie motorów, aktualnie nie są one już tam parkowane. Wyznaczono odrębne miejsce do parkowania motocykli dla mieszkańców osiedli.
18	206	Wniosek o założenie monitoringu w altanach śmietnikowych, co ograniczy rozrzucanie śmieci, a także zdyscyplinuje do poprawnego segregowania odpadów.	Ze względu na wysokie koszty (aktualny system nie pozwala na instalację dodatkowych kamer) nie jest to planowane. Planujemy wystosowanie kolejnego apelu do mieszkańców w sprawie sortowania śmieci i obowiązku zachowania porządku w altanach śmietnikowych, liczymy na samodyscyplinę i solidarność mieszkańców.
19	477	Wniosek o naprawę windy przy ul. Bohdanowicza 13, która permanentnie się psuje.	Dźwig osobowy naprawiono – wymieniono rolki drzwi szybowych i kabinowych Wraz z dźwignią krzywki ruchomej), suwaki jezdne kabiny, stycznik kierunkowy w tablicy sterowej.
20	206	Wniosek o remont strefy wejściowej klatki nad optykiem w budynku przy ul. Jasielskiej 47, gdyż w chwili obecnej nie ma tam nawet podjazdu dla wózków, co jest uciążliwe dla mieszkańców.	Wniosek jest rozpatrywany, przygotowana jest koncepcja ewentualnej nowej aranżacji wejścia do tej klatki schodowej.



21	477	Wniosek o naprawę przejścia między windą, a garażem w budynku przy ul. Bohdanowicza 13. W chwili obecnej mamy okres wakacyjny, a brama garażu dla budynków przy ul. Bohdanowicza 13 i 15 cały czas jest otwarta. Z powodu niesprawnego zabezpieczenia przejścia pomiędzy garażem i klatką schodową każdy z ulicy może wejść przez garaż na klatkę schodową budynku przy ul. Bohdanowicza 13. Obniża to bezpieczeństwo mieszkańców.	Rygiel przy przejściu pomiędzy garażem a klatką schodową został naprawiony. Otwarcie bramy garażowej było związane z remontem strefy wejściowej do budynku przy ul. Bohdanowicza 15, w okresie otwarcia bramy zwiększono obsadę pracowników ochrony (jeden stale nadzorował wejście)
22	216	Wniosek o zakup przez SM małych wózków do garaży na osiedlu Bohdanowicza (do transportu np. zakupów z samochodu do mieszkania lub innych ciężkich przedmiotów). Wózki na gumowych kółkach zapewnią wygodę i ciszę, a także sprawią, że ściany nie będą obijane siatkami z zakupami. Wiele spółdzielni ma takie wózki (koszt ok. 100zł). Taki wózek mógłby być przetrzymywany w wiatrołapie przy windzie na poziomie -I.	Zakup jest rozważany, wózki w najbliższym czasie zostaną zakupione. Dotyczy garaży A, B i C na osiedlu „Bohdanowicza” i garażu „F” na osiedlu „Racławicka”.
23	216	Wniosek o zakup i zainstalowanie przez SM atrap kamer video (koszt ok. 10zł za sztukę), które odstraszałyby wandalów niszczących windy i wiatrołapy na osiedlu Bohdanowicza.	Zarząd uznał wniosek za niezasadny. Zgodnie z przepisami o RODO musimy informować o kamerach działających i udostępniać ich ewentualny zapis, więc fakt, że kamera jest atrapą zaraz by stał się powszechnie znany.

Szanowni Państwo,

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w roku 2019 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, w normalnej sytuacji, brak zagrożeń dla realizacji kolejnych planów. Należy pamiętać, że, w związku z ogłoszeniem w połowie marca stanu epidemii na terenie całego kraju, należy liczyć się z wpływem spowodowanego epidemią ogólnego kryzysu ekonomicznego na naszą sytuację i nasze wyniki. Konieczność zapewnienia maksymalnie bezpiecznych warunków zamieszkiwania na naszych osiedlach i pracy w Spółdzielni generuje dodatkowe, nieprzewidywane w planach gospodarczych, koszty, a i dochody, w związku z bardzo trudną sytuacją naszych najemców, prawdopodobnie, w roku 2020 będą znacznie niższe od osiąganych w roku 2019.

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

Na zakończenie Zarząd pragnie 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 nie najgorszego, w stosunkowo trudnej sytuacji zewnętrznej, wyniku finansowego.

Serdecznie zachęcamy członków Spółdzielni do aktywnego udziału w obradach nadchodzącego Walnego Zgromadzenia. Zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym w dniu złożenia Sprawozdania odbędzie się ono w ciągu 6 tygodni od zakończenia stanu epidemii. Każdy głos w dyskusji jest głosem cennym, wnoszącym niejednokrotnie pozytywne przemyślenia i wnioski na przyszłość. W bieżącym roku Walne Zgromadzenie dokona też wyboru członków Rady Nadzorczej nowej, IX kadencji. 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

Wiceprezes Zarządu

Leszek Dąbrowski

Wiceprezes Zarządu

mgr Stanisław R. Piech

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OŚWIATA- OCHOTA”:

PREZESI ZARZĄDU:

(-) AGNIESZKA CHRZANOWSKA

Prezes Zarządu

mgr Agnieszka Chrzanowska