



**OŚWIATA
OCHOTA**

Spółdzielnia mieszkaniowa

*ul. Karola Bohdanowicza 7
02-127 Warszawa
e-mail: oswiata_ochota3@op.pl
www.oswiata-ochota.pl
tel. 22 658 14 41*

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2020.**

WARSZAWA, 31 MARCA 2021 ROKU

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2020 roku pracował w tym samym składzie wybranym na czteroletnią kadencję 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 2020 Zarząd odbył 12 posiedzeń. Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- **podejmowanie niezbędnych działań związanych z epidemią wirusa SARS – CoV – 2: regularne dezynfekcje i zmywanie powierzchni wspólnych, umieszczenie pojemników z płynem dezynfekcyjnym w biurówcach i przy wejściach do klatek schodowych, organizacja pomocy sąsiedzkiej, organizacja częściowej pracy w formie zdalnej, akcje dystrybucji maseczek ochronnych;**
- analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC Spółdzielni, wybór ubezpieczyciela;
- dyskusja i przyjęcie propozycji planu remontów na rok 2020 dla Rady Nadzorczej;

- kilkakrotna analiza należności Spółdzielni i ich windykacja;
- analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019;
- przyjęcia projektu planów gospodarczych na rok 2020;
- analiza kalkulacji stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe w odniesieniu do kosztów poniesionych w 2019 roku;
- bieżące decyzje w trakcie przygotowań nowej strony www Spółdzielni;
- przygotowania i przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2019 roku;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, przygotowanie obrad od strony technicznej;
- kilkakrotnej analizy bieżącego wykonania planów gospodarczych oraz za 6 i 9 miesięcy, sformułowania wniosku o zmiany w planie gospodarczym na rok 2020 (remonty);
- podejmowania uchwał w sprawie zmian stawek opłat eksploatacyjnych i wysokości pobieranych zaliczek;
- przygotowania projektu nowelizacji regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji w zasobach Spółdzielni;
- ocena i podsumowywanie (bieżące i okresowe) najważniejszych prac remontowych wykonywanych w 2020 roku;
- omówienia warunków zakupu energii elektrycznej od 2021 roku;
- omawiania sposobów inwestowania wolnych środków pieniężnych Spółdzielni;
- 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; stałe analizy treści i warunków, na

jakich zostały zawarte bądź aneksowane umowy najmu, przygotowywanie nowych umów najmu;

- **bieżące (comiesięczne) rozpatrywanie podań najemców znajdujących się w spowodowanej pandemią trudnej sytuacji ekonomicznej i udzielanie rabatów czynszu w najbardziej drastycznych przypadkach (nie udzielano rabatów od opłat eksploatacyjnych;**
- **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;**
- **poszukiwanie możliwości zakupu działek budowlanych, rozważanie warunków i form możliwej realizacji przyszłej inwestycji, m. in. poprzez udział w przetargach;**
- **rozpoznawanie potrzeb członków Spółdzielni w obszarze zakupu lokali mieszkalnych i ewentualnie użytkowych;**
- **przygotowywanie wstępnych koncepcji zagospodarowania dostępnych działek i analiza ekonomicznej opłacalności projektowanych inwestycji;**
- **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;**
- **przygotowywania zmian w regulaminie rozliczania kosztów GZM w związku w wejściem w życie (ostatecznie) od 1 kwietnia 2021 roku nowych zasad naliczania opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych w zależności od zużycia wody;**
- **wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.**

W 2020 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 przeksięgowania kaucji zabezpieczających na rzecz Spółdzielni;**
- **przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.**

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. Opłaty przekształceniowe zostały rozliczone po ostatecznym ustaleniu wysokości i wniesieniu tych opłat do Urzędu Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy.

Już w 2021 roku szczegółowo przeanalizowano skutki podwyższenia stawki podstawowej opłat eksploatacyjnych pod kątem zbilansowania przychodów i wydatków w obszarze GZM oraz oceny celowości podwyżek.

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 (jeszcze jest wiele osób, które tego nie zrobiły, Spółdzielnia nie dysponuje danymi dotyczącymi ustroju gospodarczego małżeństw oraz statusu własności lokali osób w związkach małżeńskich sprzed 2018 roku).

W 2020 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.

Według stanu na dzień 30 kwietnia 2021 roku nie było wynajęte 0,00 m² powierzchni, czyli 0%. (w dniu 31 marca 2020 roku nie było wynajęte 7,2% powierzchni dostępnej do wynajmu). Stanowi to duży sukces, 100 % wynajęcie powierzchni nie było obserwowane od wielu lat.

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

- **pandemia koronawirusa zasadniczo zmieniła sytuację na rynku wynajmu nieruchomości użytkowych, przede wszystkim wpłynęła negatywnie na działalność niektórych branż: gastronomia, działalność eventowa, turystyka, krótkoterminowy najem pomieszczeń itp.**
- **wielu najemców, którzy dotychczas wynajmowali większe powierzchnie i w wyższym standardzie, znaleźli u nas mniejsze i tańsze powierzchnie, choć nadal w atrakcyjnej lokalizacji,**
- **brak miejsc parkingowych i korkujące się ulice na Ochocie są nadal problemem, my możemy oferować najemcom 1 miejsce na około 200 m² najmu;**
- **pojawiły trudności płatnicze w wielu firmach, byliśmy zmuszeni udzielać znacznych rabatów**
- **praktycznie każdy nowy najemca stawia jednak określone wymagania, łączy się to z koniecznością dużych nakładów na remont i dostosowanie oraz aranżację powierzchni, jeżeli prace te wykonuje najemca na swój koszt, to często musimy zgadzać się na rabat w czynszu obejmujący kilka miesięcy. Umowy najmu są wieloletnie, co daje zapewnienie zwrotu poniesionych nakładów w latach następnych.**

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

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
Rok 2020 - 528 511,09 zł

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły w 2020 roku wartość **3.841.255,40 zł**, co stanowi 99,88% przychodów ubiegłorocznych (3 845 818,35 zł).

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

Uchwałą nr 1/01/2020 z dnia 20 stycznia 2020 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej podniósł z mocą od dnia 01 maja 2020 roku stawkę tzw. opłaty eksploatacyjnej od lokali mieszkalnych w naszych zasobach z kwoty $1,80 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$ do kwoty $2,50 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$ oraz kwoty obowiązkowej wpłaty na fundusz remontowy z kwoty $0,20 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$ do kwoty $0,50 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}}$. Decyzja poprzedzona była ponadrocznymi analizami kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na celowość regulacji wskazywały jednomyślne wnioski Komisji Rewizyjnej RN z dnia 25 października 2019 roku (Protokół nr 12/KRVIII/2019) zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 29 października 2019 roku (Protokół nr 29/VIII).

Podwyżka skutkowała wzrostem przychodów z opłat eksploatacyjnych o:

$$0,70 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}} \cdot 29\,721,6 \text{ m}^2 \cdot 8 \text{ mies.} = \underline{166\,440,96 \text{ PLN}}$$

Oraz wzrostem odpisów na fundusze remontowe poszczególnych budynków łącznie o:

$$0,30 \frac{\text{PLN}}{\text{m}^2 \cdot \text{mies}} \cdot 29\,721,6 \text{ m}^2 \cdot 8 \text{ mies.} = \underline{71\,331,84 \text{ PLN}}$$

Bieżący wynik na eksploatacji podstawowej jest, co prawda, dodatni (106 914,13 zł), ale, **gdyby nie zdecydowano się na podwyżkę zamknąłby się strata na GZM w kwocie - 59 526,83 zł.**

Analizując wykonanie rocznego finansowego planu gospodarczego na rok 2020 w porównaniu do wykonania w 2019 roku należy zwrócić uwagę na:

- znaczący wzrost wydatków na zakup materiałów eksploatacyjnych (środki dezynfekcyjne do zwalczania SARS – Cov – 2) oraz wzrost kosztów zakupu energii elektrycznej (podwyżka cen) niemożliwe do pokrycia bez wprowadzenia analizowanej podwyżki;
- udało się zaoszczędzić na nowych nasadzeniach i konserwacji zieleni oraz konserwacji dźwigów osobowych (mniejsza liczba kosztownych awarii).

Należy podkreślić, że twarde dane ekonomiczne potwierdzają, zdaniem Zarządu, słuszność decyzji o podwyższeniu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w 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 2020 zanotowaliśmy przewagę przychodów nad kosztami w GZM w kwocie 106 914,13 zł.

W dniu 1 stycznia 2016 roku weszły w życie Procedury zgłaszania awarii lub interwencji w SM „Oświata – Ochota” wprowadzone Uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 14/2016 z dnia 09 grudnia 2016 roku. **Procedury funkcjonują, ich wdrożenie zapewniło przejrzystość i znaczną poprawę efektywności i jakości procesu reagowania na zgłaszane awarie i ich, w miarę możliwości, szybkie usuwanie.**

Liczba awarii w poszczególnych kategoriach w okresie 1 stycznia – 30 listopada 2019 roku i 2020 roku – dane porównawcze.

Lp.	Kategoria	Okres styczeń - listopad	
		2019	2020
1	Awarie mechaniczne, ślusarskie	25	59
2	Awarie dźwigów osobowych	34	45
3	Awarie domofonów (*)	2	10
4	Awarie bram garażowych i szlabanów	15	21
5	Awarie urządzeń elektrycznych	15	12
6	Awarie wodno – kanalizacyjne	21	24
7	Awarie telewizji dozorowej	10	11
8	Awarie budowlane	6	4

(*) część awarii zgłaszana bezpośrednio do konserwatora.

Zwiększająca się liczba awarii świadczy o starzeniu się infrastruktury osiedli i o czekających nas koniecznych poważnych pracach remontowych.

VI. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 80.775.872,66 i składa się z pozycji :

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 61.957.389,74 zł
w tym :
- a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe" kwota 61.957.389,74
obejmuje wartości netto :
- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania) - 13.185.987,65
 - wartość budynków - 48.760.929,15
 - wartość pozostałych ruchomych środków trwałych - 10.472,94

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2020 roku w stosunku do roku 2019

nastąpiły z tytułu :

- z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 1.310.910,00 zł

W roku 2020 nie było wyodrębnień .

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 „ w bilansie nie występuje
wartość netto biurowców (przy ul. Mołdawskiej 9 i ul. Raławickiej 146)
została przeksięgowana w 2019 w pozycje środki trwałe - budynki.

2. Aktywa obrotowe stanowią kwotę
18.818.482,92zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych 18.242.276,98
- należności krótkoterminowe 563.328,13
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 12.877,81
- w tym :
 - naliczone lecz nie otrzymane odsetki bankowe 12.877,81
 - oraz nadwyżka kosztów nad przychodami GZM – nie występuje

II.PASYWA

1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2020 roku wynoszą 73.151.562,23 zł

	w tym :	
a/ - fundusz udziałowy członków		120.225,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków		42.079.136,62
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni		30.423.689,52
	w tym :	
- wpłat wpisowego członków Spółdzielni		345.240,46
- fundusz tworzony z nadwyżki lokali użytkowych Spółdzielni		17.867.507,41
- wartości netto zasobów (lokalii użytkowych)-własność Spółdzielni		6.681.792,53
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni		
	(amortyzowanych)	4.122.935,62
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu		1.406.213,50
d/ - wynik finansowy (netto) za 2020 rok		528.511,09

planowany podział zysku za 2020 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni	528.511,09
----------------------------------	------------

2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 1.997.063,85 w tym :

- a/ - Rezerwy na zobowiązania 877.460,78
- Na dzień 31 grudnia 2020 r nadal pozostaje nierozliczona rezerwa utworzona na opłaty wieczystego użytkowania garaży Spółdzielni w wysokości 337.390,92 .
- Sprawa jest zakończona .Wyrok jest prawomocny. Pan Mecenass wystąpił do sądu o uzasadnienie wyroku. Czekamy na ostateczną informację z Urzędu Dzielnicy – Ochota o wysokości dopłaty za lata 2013-2017 .**
- Na dzień 31 grudnia 2020r nadal pozostaje nierozliczony zysk netto z roku 2019 r (nie odbyło się z powodu ograniczeń COVID Walne Zgromadzenie) w wysokości 540.069,86 zł

b/ z tytułu dostaw ,robót i usług (okres wymagalności do 12 m-cy) 755.030,59

c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe	284.909,50
d/ zobowiązanie z tytułu podatku VAT	47.819,00
e) pozostałe zobowiązania	183,80
g) Nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2020/2021	31.660,18

f/ fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2020r 5.502.629,86

3. Rozliczenia międzyokresowe 124.616,72

w tym :

a) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2020r 108.836,75

b) inne rozliczenia międzyokresowe

- krótkoterminowe (nadwyżka z eksploatacji z 2019 roku) 15.779,97

III. Przychody i koszty Spółdzielni za
wskaz

2019 rok

2020 rok

2020/

2019

2019r

2020r

wskaz.

2020/2019

1/ Ogółem przychody Spółdzielni
109,88 %

6.865.087,15

7.543.548,08

w tym :

a/ wpływy opłat eksploatacji GZM
117,14 %

2.621.477,91

3.070.754,51

b/ - wpływy od lokali użytkowych
95,44 %

3.845.818,35

3.670.385,70

d/ odsetki od lokat bankowych
52,98 %

371.280,34

196.713,61

e/ - pozostałe przychody operacyjne
2284,73 %

26.510,55

605.694,26

2/ Ogółem koszty Spółdzielni
108,48 %

6.250.209,32

6.779.968,24

w tym :

- koszty eksploatacji GZM
113,52 %

2.606.166,05

2.958.433,39

- pozostałe koszty operacyjne 1012,86 %	2.436,97	24.683,16
a) Razem koszty GZM 114,36 %	2.608.603,02	2.983.116,55
- koszty działalności gospodarczej 103,12 %	3.641.025,49	3.754.720,81
- pozostałe koszty operacyjne l.uż. 7253,81 %	580,81	42.130,88
b) Razem koszty dział. gospodarczej 104,26 %	3.641.606,30	3.796.851,69
3/ Wynik brutto Spółdzielni 124,18 %	614.877,83	763.579,84
w tym :		
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl. –		
- nadwyżka przychodów nad kosztami	15.779,97	108.836,75
- nadw. przych.nad koszt .co do rozl.w 2021 r	99.836,13	31.660,18
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej 109,29 %	599.097,86	654.743,09
4/ - Podatek dochodowy 213,85 %	59.028,00	126.232,00
5/ Wynik netto na dział. gospodarczej 97,86 %	540.069,86	528.511,09

Wynik netto Spółdzielni za 2020 rok w porównaniu do 2019 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2019 roku	Wynik netto 2020 roku	Wskaż. 2020 r do 2019 r
GZM eksploatacja	15,779,97	108.836,75	
przychody centralne ogrz.z 2020r rozl.w 2021	99.836,13	31.660,18	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	540.069,86	528.511,09	97,86 %

Nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem GZM za 2020 rok - nie występuje

Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji GZM wynosi 108.836,75

Na dzień 31 grudnia 2020 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewanie
w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi 31.660,18

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2021 r,
bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

IV. Fundusz remontowy Spółdzielni

1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2019 roku 6.343.219,03 zł

2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2020 roku 0
w tym :

a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2020 roku
221.935,64

w tym :

- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków
5.728,20

- " " " " nieruchomość Bohdanowicza(wielobudynkowa
97.867,96

- " " " " budynek Bohdanowicza 5 a
933,60

- " " " " budynek Bohdanowicza 11
908,16

- " " " " nieruchomość Racławicka
116.497,72

b/ - wpływ z nadwyżki bilansowej za 2019 rok

0

3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2020 roku wyniosły 1.062.524,81 zł

w tym :

- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	124.547,25
- budynek Bohdanowicza 11	0
- budynek Bohdanowicza 5a	2.570,40
- nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)	212.180,10
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	714.617,06
- nadzór nad remontami	8.610,00

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 221.935,64 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 840.589,17 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2020 roku 5.502.629,86 zł

Trwająca od marca 2020 roku epidemia wirusa SARS – Cov – 2 powodującego chorobę COVID – 19 w istotny i negatywny sposób wpłynęła na wyniki gospodarcze Spółdzielni w 2020 roku.

Istotne pogorszenie się warunków funkcjonowania przedsiębiorców w okresie licznych (wciąż trwających ze zmieniającym się nasileniem) ograniczeń i lockdownów spowodowało, w celu uratowania obowiązujących umów najmu, konieczność znaczących obniżek opłat czynszowych dla tych najemców, którzy zostali najbardziej w tym okresie poszkodowani. **Rabaty nie obejmowały opłat tzw. eksploatacyjnych ani kosztów zmiennych** (energia elektryczna, dostawy ciepłej i zimnej wody, centralne ogrzewanie, gospodarka odpadami itp.). **Łączna kwota udzielonych obniżek (rabatów) w skali roku (miesiące: kwiecień – grudzień 2020 roku) wyniosła 209 277,96 zł.**

W okresie kwiecień – grudzień 2020 roku, w związku ze zwalczaniem zagrożenia epidemicznego, Spółdzielnia poniosła szereg dodatkowych, nieprzewidzianych wcześniej kosztów (zamieszczono w tabeli poniżej). [GZM: 20 272,51 zł; Dz. Gosp. 62 992,89 zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt netto [PLN]
1	Opryskiwacze, dozowniki	6 031,63
2	Płyny i żele do dezynfekcji rąk i powierzchni	10 716,29
3	Rękawiczki	645,46
4	Maseczki dla pracowników i mieszkańców	11 084,12
5	Przyłbice	114,39
6	Umowy zlecenie: dodatkowe dezynfekcje klatek schodowych z popołudnia i weekendy	17 482,00

7	Fumigacje, dodatkowe odgrzybianie, dezynfekcje i czyszczenie klimatyzacji i systemu wentylacji i ogrzewania – biurowce i biuro Spółdzielni	37 191,51
	RAZEM	83 265,40

Łącznie wydatki oraz straty z tego tytułu wyniosły 292 543,36 zł.

VII. Zakończenie procesu 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.

Do dnia 20 października 2020 roku otrzymaliśmy informację o wniesieniu całości 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;
- 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.

Po otrzymaniu zaświadczeń w dniu 29 stycznia 2021 roku złożyliśmy wnioski w sądzie wieczystoksięgowym odnośnie wykreślenia zapisu o obciążeniu nieruchomości z tytułu należnej opłaty przekształceniowej. Na wykreślenie wpisu oczekuje się przeciętnie od 6 do 8 miesięcy. Zaliczki wnoszone przez właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do lokali w tych nieruchomościach zostały rozliczone – ewentualne nadpłaty zaliczono na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Cały proces został szczęśliwie zakończony. Dziękujemy wszystkim Państwu za współpracę. Szczególnie właścicielom miejsc postojowych w garażach nr 101 i 102 na osiedlu „Bohdanowicza”. Szybkie złożenie przez wszystkich Państwa oświadczeń o nieprowadzeniu w tych miejscach działalności gospodarczej (wynajem) zablokowało podjętą przez urząd próbę odmowy przyznania bonifikaty.

VIII. 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 grupowo. 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, od 1 maja 2020 roku podnieśliśmy opłatę na fundusz remontowy do 0,50 zł/m² miesięcznie. 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 2020 roku zaliczyć można:

<u>os. Racławicka</u>
- rozbudowa śmietnika przy budynku F
- 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
<u>os. Bohdanowicza</u>
- 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
<u>biurowiec Racławicka 146</u>
- 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
<u>biurowiec Mołdawska 9</u>
- 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 m ²)
- wymiana tylnej płyty napędu i styczników windy panoramicznej
<u>lokale użytkowe</u>
- wymiana 3 okien w Księgowości

Wydatki z funduszu remontowego w 2019 roku to **1.062.524,81 zł.**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2020 roku **5.502.629,86 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 2021 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 W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
ZAPLANOWANE NA ROK 2021.**

<u>os. Racławicka</u>
- remont balkonów: wytypowane po przeglądach
- naprawa spodów balkonów, wymiana obróbek blacharskich: wytypowane po przeglądach
- wymiana wodomierzy w lokalach i w punktach poboru
- naprawa dachu Korotyńskiego 7,9, Mołdawska 12, Jasielska 47 (części)
- remont daszku nad I poziomem lokalu ul. Mołdawska 12 m. 7
- remont dwóch kominów klinkierowych ul. Racławicka 146a
- naprawa dylatacji pionowej pomiędzy D ₁ i D ₂ (ul. jasielska 47)
- remont dylatacji galerii przy budynku „F”
- wymiana lin nośnych wraz z mechanizmami w windach – klatki C i F w budynku F
<u>os. Bohdanowicza</u>
- remont balkonów: wytypowane po przeglądach
- remont drewnianej elewacji w budynkach Bohdanowicza 5a i 11
- wymiana wodomierzy w lokalach i w punktach poboru
- remont pokrycia dachowego nad maszynowniami wind
- częściowa naprawa dachu (docieplenie) – wytypowane po przeglądach
- remont instalacji wykrywania tlenku węgla w garażach Racławicka 146 i Bohdanowicza

IX.

Szanowni Państwo,

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w roku 2020 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.

Szczególne wyzwania związane były z pandemią koronawirusa. Jednak udało się zminimalizować straty i negatywne skutki niezależnych od nas wydarzeń.

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.

Walne Zgromadzenie dokona oceny pracy organów Spółdzielni, w tym Zarządu, który kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz za lata 2019 i 2020..

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