

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2021.**

**WARSZAWA, 31 MARCA 2022 ROKU**

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2021 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 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 2021 Zarząd odbył 12 posiedzeń. Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- **przygotowania i realizacji zakupu (kwiecień 2021 roku) działek inwestycyjnych nr 116 (ul. Fajansowa 2) i 117 (ul. Hejnałowa 12) z obrębu 2 – 05 – 01 o łącznej powierzchni 0,2132 ha;**
- **współpraca z pracownikami architektonicznymi i dyskusja nad przedstawionymi koncepcjami zabudowy i wstępnymi projektami budynku;**
- **kompletowanie dokumentacji dotyczącej warunków przyłączenia mediów, przygotowywanie wniosku do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy o wydanie warunków zabudowy działek;**

- **analiza awaryjności dźwigów osobowych na osiedlach, podjęcie decyzji o wymianie dźwigów w budynku przy ul. Raławickiej 146, konkurs ofert, wybór wykonawcy;**
- **przygotowanie i przeprowadzenia wymiany legalizacyjnej wodomierzy na obu osiedlach;**
- **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, a następnie wycofywanie się z tych zmian i kolejna nowelizacja dokumentów;**
- **przygotowywania zmian w regulaminie porządku domowego i korzystania z lokali;**
- **przygotowywanie i wprowadzenia zmian w regulaminie zlecenia robót remontowych przez Spółdzielnię;**
- **przygotowywanie i wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni (podwyższenie minimalnego wynagrodzenia za pracę);**
- **podejmowanie niezbędnych działań związanych z epidemią wirusa SARS – CoV – 2: regularne dezynfekcje i zmywanie powierzchni wspólnych, umieszczenie pojemników z płynem dezynfekcyjnym w biurkach i przy wejściach do klatek schodowych;**
- **udzielanie rabatów najemcom w związku epidemią – tylko styczeń 2021 roku;**
- **analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC Spółdzielni, wybór ubezpieczyciela;**
- **okresowej analizy wiarygodności Spółdzielni, podejmowanie działań windykacyjnych, w tym kierowanie spraw do egzekucji komorniczej, ustalanie i zatwierdzanie warunków ugód z dłużnikami (rozkładanie zadłużeń na raty);**
- **analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020;**
- **przyjęcia projektu planów gospodarczych na rok 2021;**
- **analiza kalkulacji stawek opłat za lokale mieszkalne, garaże, parkingi i miejsca postojowe w odniesieniu do kosztów ponoszonych w latach ubiegłych;**
- **przygotowania i przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2020 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 2021 (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 2021 roku;
- planowanie prac remontowych na rok 2022;
- 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 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;
- 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 2021, przygotowanie materiałów do podjęcia decyzji przez Radę Nadzorczą;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 7 uchwał, które dotyczyły:

- zmiany stawek opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zmiany wysokości zaliczek (opłaty za co, zagospodarowanie odpadów komunalnych);
- wprowadzenia zmian w regulaminach: wynagradzania pracowników, porządku domowego i korzystania z lokali oraz zasad zlecania prac remontowych przez Spółdzielnię;
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

W 2021 roku szczegółowo przeanalizowano skutki podwyższenia stawki podstawowej opłat eksploatacyjnych wprowadzonej w 2020 roku pod kątem zbilansowania przychodów i wydatków w obszarze GZM. Dokonane analizy potwierdziły celowość 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).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku do rejestru członów było wpisanych 498 członków (496 osób fizycznych + 2 osoby prawne) W ciągu ostatniego roku wykreślono 9 osób (sprzedaż lokali, darowanie lokali, śmierć), a dopisano 12 osób.

W 2021 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, m<sup>2</sup>, 2 budynki biurowe – jeden przy ul. Raclawickiej 146 o powierzchni 2.315,13 m<sup>2</sup>, drugi przy ul. Mołdawskiej 9 o powierzchni 3.447,45 m<sup>2</sup> i biuro Spółdzielni 190,9 m<sup>2</sup>. Wszystkie te lokale o łącznej powierzchni **7.028,48 m<sup>2</sup>** stanowią mienie Spółdzielni i są (poza biurem Spółdzielni) wynajmowane na warunkach komercyjnych.

Nasze biurowce są budynkami klasy B (ul. Mołdawska 9) i klasy C (ul. Raclawicka 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 m<sup>2</sup> 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.

Ze względu na aktualną sytuację ekonomiczną w kraju do wszystkich nowo zawieranych umów najmu wprowadzamy klauzule o corocznej waloryzacji opłat czynszowych o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w roku poprzednim.

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 m<sup>2</sup> 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 osiągnięte 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
Rok 2021 -	356 643,83 zł



Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły w 2021 roku wartość **4 019 076,03 zł**, co stanowi 109,5% przychodów z 2020 roku (3 670 385,70 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 m<sup>2</sup>. 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

W roku 2021 ponownie pojawiła się nadwyżka kosztów nad przychodami w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Spowodowane to było głównie stałym i nieprzewidzianym wcześniej wzrostem cen dostaw towarów i usług.

**W roku 2021 zanotowaliśmy przewagę kosztów nad przychodami z eksploatacji w GZM w kwocie 50 559,42 zł.**

W dniu 1 stycznia 2017 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 w latach 2019, 2020 i 2021 – dane porównawcze.**

Lp.	Kategoria	Okres styczeń - listopad		
		2019	2020	2021
1	Awarie mechaniczne, ślusarskie	25	59	24
2	Awarie dźwigów osobowych	34	45	53
3	Awarie domofonów (*)	2	10	8
4	Awarie bram garażowych i szlabanów	15	21	25
5	Awarie urządzeń elektrycznych	15	12	16
6	Awarie wodno – kanalizacyjne	21	24	48
7	Awarie telewizji dozorowej CCTV (monitoring)	10	11	19
8	Awarie budowlane	6	4	3

(\*) część awarii zgłaszana jest 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 2021 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 79.498.906,87 i składa się z pozycji :

### I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 67.762.558,77zł  
w tym :

a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe" kwota 67.762.558,77  
obejmuje wartości netto :

- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania)	- 19.987.412,37
- wartość budynków	- 47.504.019,27
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych	- 4.091,39
- środki trwałe w budowie	- 267.035,74

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2021 roku w stosunku do roku 2020

nastąpiły z tytułu :

- z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 1.295.580,31 zł

W roku 2021 nie było wyodrębnień lokali.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

69 lokali o powierzchni 5.014,5 m<sup>2</sup>  
27 garaży o powierzchni 700,54 m<sup>2</sup>  
oraz powierz. gruntów 3.412,27 m<sup>2</sup>

b/ Pozycja „ Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości „, w bilansie nie występuje

2. Aktywa obrotowe stanowią kwotę 11.736.348,10 zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11.238.544,74
- należności krótkoterminowe	443.016,19



- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54.787,17
w tym :	
- naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	4.227,75
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	50.559,42

## II.PASYWA

### 1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2021 roku wynoszą 71.988.714,45 zł

	<b>w tym :</b>	
a/ - fundusz udziałowy członków		120.225,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków		41.141.516,14
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni		30.370.329,48
	<b>w tym :</b>	
- 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		6.362.503,13
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni		
	(amortyzowanych)	4.421.153,86
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu		1.373.924,62
<b>d/ - wynik finansowy (netto) za 2021 rok</b>		<b>356.643,83</b>

#### planowany podział zysku za 2021 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni	306.084,41
na pokrycie nadwyżki kosztów w GZM	50.559,42

### 2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 1.331.373,48 w tym :

#### a/ - Rezerwy na zobowiązania 337.390,92

- Na dzień 31 grudnia 2021 r nadal pozostaje nierozliczona rezerwa utworzona na opłaty wieczystego użytkowania garaży Spółdzielni w wysokości 337.390,92 .

**Sprawa jest zakończona .Wyrok jest prawomocny. Pan Mecenas wystąpił do sądu o uzasadnienie wyroku. Nadal czekamy na ostateczną informację z Urzędu Dzielnicy – Ochota o wysokości dopłaty za lata 2013-2017 .**

b/ z tytułu dostaw ,robót i usług (okres wymagalności do 12 m-cy)	617.850,01
c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe	300.294,50
d/ zobowiązanie z tytułu podatku VAT	36.286,00

e/ nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2021/2022 39.552,05

3. Fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2020r 6.178.818,94

4. Rozliczenia międzyokresowe - nie występują

III. Przychody i koszty Spółdzielni za	2020 rok	2021 rok	wskaz 2021/ 2020
<b>1/ Ogółem przychody Spółdzielni</b>	<b>7.543.548,08</b>	<b>7.804.772,83</b>	<b>103,46 %</b>
w tym :			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	3.070.754,54	3.759.756,67	122,44 %
b/ - wpływy od lokali użytkowych	3.670.385,70	4.019.076,03	109,50 %
d/ odsetki od lokat bankowych	196.713,61	16.575,70	8,43%
e/ - pozostałe przychody operacyjne	605.694,26	9.364,43	1,55 %
<b>2/ Ogółem koszty Spółdzielni</b>	<b>6.779.968,24</b>	<b>7.461.563,42</b>	<b>110,05 %</b>
w tym :			
- koszty eksploatacji GZM	2.958.433,39	3.811.171,56	96,28 %
- pozostałe koszty operacyjne	24.683,16	1.724,63	6,99 %
<b>a) Razem koszty GZM</b>	<b>2.983.116,55</b>	<b>3.812.896,19</b>	<b>127,82 %</b>
- koszty działalności gospodarczej	3.754.720,81	3.642.793,74	97,02 %
- pozostałe koszty operacyjne l.uż.	42.130,88	5.873,49	13,94 %
<b>b) Razem koszty dział. gospodarczej</b>	<b>3.796.851,69</b>	<b>3.648.667,23</b>	<b>96,10 %</b>
<b>3/ Wynik brutto Spółdzielni</b>	<b>763.579,84</b>	<b>343.209,41</b>	<b>44,95 %</b>
w tym :			
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl.	0	50.559,42	

- nadwyżka przychodów nad kosztami	108.836,75	0	
<b>- nadw. przych.nad koszt .co do rozl.w 2022 r</b>	31.660,18	39.552,05	
.			
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej	654.743,09	393.768,83	60,14 %
<b>4/ - Podatek dochodowy</b>	<b>126.232,00</b>	<b>37.125,00</b>	<b>29,41 %</b>
<b>5/ Wynik netto na dział. gospodarczej</b>	<b>528.511,09</b>	<b>356.643,83</b>	<b>67,48 %</b>

**Wynik netto Spółdzielni za 2021 rok w porównaniu do 2020 roku przedstawia się następująco :**

<b>działalność</b>	<b>Wynik netto 2020 roku</b>	<b>Wynik netto 2021 roku</b>	<b>Wskaż. 2021 r do 2020 r</b>
GZM eksploatacja	108.836,75	- 50.559,42	
przychody centralne ogrz.z 2021r do rozl.w 2022	31.660,18	39.552,05	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	528.511,09	356.643,83	67,48%

Nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem GZM za 2021 rok - nie występuje

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM wynosi 50.559,42

Na dzień 31 grudnia 2021 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewanie w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania.

Nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi 39.552,05

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2022 r, bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

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

<b>1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2020 roku</b>	<b>5.502.629,86 zł</b>
<b>2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2021 roku</b>	<b>1.345.648,67 zł</b>
<b>w tym :</b>	
a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2021 roku	277.067,72

w tym :

- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków	6.808,40
nieruchomość Bohdanowicza(wielobudynkowa)	122.334,96
budynek Bohdanowicza 5 a	1.167,00
budynek Bohdanowicza 11	1.135,20
nieruchomość Raławicka	145.622,16

b/ wpływ z nadwyżki bilansowej 1.068.580,95

w tym:

- wpływ z nadwyżki bilansowej za 2019 rok	540.069,86
- wpływ z nadwyżki bilansowej za 2020 rok	528.511,09

**3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2021 roku wyniosły 669.459,59 zł**

w tym :

- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	180.945,30
- budynek Bohdanowicza 11	9.720,00
- budynek Bohdanowicza 5a	9.720,00
- nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)	230.072,29
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	217.477,00
- nadzór nad remontami	21.525,00

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 277.067,72	- wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 392.391,87	- sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

**4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2021 roku 6.178.818,94 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 i **nadal, choć na nieco mniejszą skalę ten negatywny wpływ utrzymywał się w I półroczu 2021 roku.**

Utrzymujące się, szczególnie w I kwartale roku, pogorszenie się warunków funkcjonowania przedsiębiorców w okresie wciąż trwających ze zmieniającym się nasileniem ograniczeń 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 pierwszego półrocza (miesiące: styczeń - czerwiec 2021 roku) wyniosła 72 022,21 zł.**

W okresie styczeń - czerwiec 2021 roku, w związku ze zwalczaniem zagrożenia epidemicznego, Spółdzielnia w dalszym ciągu ponosiła szereg dodatkowych, nieprzewidzianych wcześniej kosztów (zamieszczono w tabeli poniżej):

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt netto [PLN]
1	Opryskiwacze, dozowniki	394,87
2	Płyny i żele do dezynfekcji rąk i powierzchni	3 300,56
3	Rękawiczki	309,14
4	Maseczki dla pracowników i mieszkańców	237,36
5	Przyłbice	0
6	Umowy zlecenie: dodatkowe dezynfekcje klatek schodowych z popołudnia i weekendy	0
7	Fumigacje, dodatkowe odgrzybianie, dezynfekcje i czyszczenie klimatyzacji i systemu wentylacji i ogrzewania – biurowce i biuro Spółdzielni	44 985,63
	<b>RAZEM</b>	<b>49 227,56</b>

**Łącznie wydatki oraz straty z tego tytułu wyniosły 121 249,77 zł (w roku 2020: 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 użytkownika 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 m<sup>2</sup>;
- Biurowiec ul. Mołdawska 9 – 1333 m<sup>2</sup>;
- Działka nr 31 (śmietnik, parking, os. Bohdanowicza) – 481 m<sup>2</sup>.

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.

Po otrzymaniu zaświadczeń w dniu 29 stycznia 2021 roku złożyliśmy wnioski w sądzie wieczystoksięgowym odnośnie wykreślenia zapisu o obciążeniu nieruchomości z tytułu należnej платы przekształceniowej. Wpisy zostały wykreślone..

### 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/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego na cele remontowe, od 1 maja 2020 roku podnieśliśmy opłatę na fundusz remontowy do 0,50 zł/m<sup>2</sup> 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 2021 roku zaliczyć można:

<b>os. Raclawicka</b>	
- remont balkonów: C6, C14, C17, C20, E13, E16	odstąpiono od wykonania – Covid 19
- naprawa spodów balkonów, wymiana obróbek blacharskich: C9, C10, C15, C19, D17, D18, D20, D25, D27, D52, E10, E15, E19, E21, E23, E25, F73, F44	odstąpiono od wykonania – Covid 19
- wymiana wodomierzy w lokalach i w punktach poboru	wykonano
- naprawa dachu Korotyńskiego 7,9, Mołdawska 12, Jasielska 47 (części)	wykonano
- remont daszku nad I poziomem lokalu ul. Mołdawska 12 m. 7	wykonano
- remont dwóch kominów klinkierowych ul. Raclawicka 146a	wykonano
- naprawa dylatacji pionowej pomiędzy D <sub>1</sub> i D <sub>2</sub> (ul. jasielska 47)	wykonano



- remont dylatacji galerii przy budynku „F”	wykonano
- wymiana lin nośnych wraz z mechanizmami w windach – klatki C i F w budynku F	wykonano
<b><u>os. Bohdanowicza</u></b>	
- remont balkonów: B33, B45, B49	odstąpiono od wykonania – Covid 19
- remont drewnianej elewacji w budynkach Bohdanowicza 5a i 11	wykonano
- wymiana wodomierzy w lokalach i w punktach poboru	wykonano
- remont pokrycia dachowego nad maszynowniami wind	wykonano
- częściowa naprawa dachu (docieplenie) – lokal nr 28, ul. Bohdanowicza 13	odstąpiono od wykonania – decyzja lokatora
<b><u>biurowiec Raławicka 146</u></b>	
- remont IV p (prawa strona)	wykonano
- remont instalacji elektrycznej wentylacji mechanicznej	wykonano
- projekt i wykonanie układu kompensacji mocy biernej	wykonano
<b><u>lokale użytkowe</u></b>	
- wymiana drzwi wejściowych z naświetlem do apteki ZIKO	wykonano
- remont instalacji wykrywania tlenku węgla w garażach Raławicka 146 i Bohdanowicza	wykonano
- wyciszenie szachtów wentylacyjnych w lokalu JODAN	wykonano

Wydatki z funduszu remontowego w 2021 roku to **669.459,59 zł** (w 2020 roku to było 1.062.524,81 zł).

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

**Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2021 roku 6.178.818,94 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.

---

**IX. SPORZĄDZONO I PRZYJĘTO NA POSIEDZENIU ZARZĄDU W DNIU 31 MARCA 2022 ROKU.**

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

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

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