

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2024.**

WARSZAWA, 31 MARCA 2025 ROKU

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2023 roku pracował w składzie wybranym na czteroletnią kadencję (2023 – 2027) przez Walne Zgromadzenie w dniu 19 czerwca 2023 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, prowadzenie i koordynowanie realizacji zadań związanych z inwestycją „Apartamenty Hejnałowa”,

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, koordynowanie realizacji zadań związanych z inwestycją „Apartamenty Hejnałowa” w obszarze technicznym,

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, koordynowanie realizacji zadań związanych z inwestycją „Apartamenty Hejnałowa” w obszarze formalno – prawnym.

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 2024 Zarząd odbył 14 formalnych posiedzeń. Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- Zapoznanie się i bieżące monitorowanie programów unijnych dostępnych dla spółdzielni mieszkaniowych, podjęcie decyzji w sprawie złożenia wniosku pod nazwą „Wzrost efektywności energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych znajdujących się pod zarządem SM „Oświata – Ochota” – osiedle „Raclawicka” w ramach programu **FEnIKS**;
- analiza wniosków i podsumowanie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2022 – 31.12.2023, spotkanie z lustratorem p. Hanną Becker;

- przygotowywanie i wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni (podwyższenie minimalnego wynagrodzenia za pracę);
- analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni i OC Spółdzielni, wybór ubezpieczyciela – podpisanie umowy w styczniu 2024 roku;
- 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, 1 (jeden) wniosek do sądu);
- analiza wysokości stawek opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych od Spółdzielni oraz wysokości pobieranych zaliczek z tytułu opłat za media, podejmowanie decyzji w sprawie zmiany ich wysokości od 01 lutego, 01 sierpnia i 01 listopada 2024 roku;
- analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, spotkanie z kluczowym biegłym rewidentem p. Jerzym Więchem, zapoznanie się z wynikami badania bilansu za rok 2023 i jego oceną;
- przyjęcia projektu planów gospodarczych na rok 2024;
- przygotowania i przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2023 roku;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, przygotowanie projektów uchwał, w tym uchwały dotyczącej ustanowienia służebności gruntowej oraz przygotowanie obrad od strony technicznej;
- kilkakrotnej analizy bieżącego wykonania planów gospodarczych oraz za 6 i 9 miesięcy;
- ustalenia norm przydziału odzieży ochronnej i roboczej dla pracowników;
- analiza treści regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni, ich nowelizacja (w ramach kompetencji Zarządu), propozycje nowelizacji dla Rady Nadzorczej;
- wyboru wykonawców, zawierania umów i nadzoru nad prowadzonymi pracami remontowymi, ocena i podsumowywanie (bieżące i okresowe) najważniejszych prac remontowych wykonywanych w 2024 roku;
- analiza potrzeb remontowych w ujęciu wieloletnim, planowanie prac remontowych na rok 2025;
- 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;
- podejmowanie bieżących decyzji w ramach nadzoru nad realizacją zadania inwestycyjnego „Apartamenty Hejnałowa”;
- bieżąca analiza wpłat rat wkładów budowlanych oraz monitorowanie kosztów realizacji zadania;
- regularne (praktycznie codzienne) wizyty na budowie Prezesa Zarządu i, w miarę potrzeb, członków Zarządu;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 12 uchwał, które dotyczyły:

- ustalenia zależnych i niezależnych od Spółdzielni stawek miesięcznych opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych i miejsc postojowych oraz wysokości zaliczek na poczet opłat za media od 01 lutego, 01 sierpnia i 01 listopada 2024 roku;
- sposobu księgowania wybranych pozycji;
- ustalenia norm przydziału odzieży ochronnej i roboczej dla pracowników Spółdzielni;
- wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania pracowników;
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

III. Sprawy członkowsko – lokalowe.

W Spółdzielni zakończono 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 2023 roku do rejestru członków było wpisanych 506 osób (505 osób fizycznych + 1 osoba prawna) W ciągu ostatniego roku z rejestru członków wykreślono 7 osób (sprzedaż lokali – 4, darowanie lokali – 2, śmierć członka – 1), a dopisano 24 osoby (zakup mieszkań – 7, dziedziczenie, spadkobranie – 1, przyjęcie darowizny – 5, dopisanie współmałżonka – 10).

Liczba członków na dzień 31 grudnia 2024 roku: 523 osoby.

Wszyscy właściciele tzw. mieszkań wyodrębnionych w naszej Spółdzielni pozostają jej członkami.

W 2024 roku dokonano tzw. wyodrębnienia 2 lokali.

IV. Działania związane z realizacją inwestycji „Apartamenty Hejnałowa”

Działania Spółdzielni związane z realizacją inwestycji „Apartamenty Hejnałowa” w roku 2024 skoncentrowane były na realizacji zadań budowlano – montażowych i instalacyjnych. Stan zaawansowania (w ujęciu kosztowym) wyżej wzmiankowanych prac na dzień 01 stycznia 2024 roku wynosił 16,23%, a na 31 grudnia 2024 roku 72,21%.

Przedstawiciele Zarządu (Prezes p. Agnieszka Chrzanowska i Wiceprezes p. Leszek Dąbrowski) wraz z przedstawicielami generalnego wykonawcy Dwell Well Construction SA, przedstawicielami projektanta firmy AZT Architekci oraz inspektorami nadzoru ze strony inwestora uczestniczyli w zwoływanych co dwa tygodnie (częściej, w miarę potrzeb) naradach koordynacyjnych na budowie. Prezes Zarządu jest obecna dna budowie praktycznie codziennie.

W styczniu 2024 roku przeprowadzając niezbędne badania geologiczne geotechnik wykrył niestabilności gruntu, stwierdzono konieczność wymiany gruntów na powierzchni około 900 m². Konieczne było zlecenie prac dodatkowych. W lutym 2024 roku płyta fundamentowa została zakończona w całości. Zbrojenie ścian i słupów w garaży wykonane w 100%, strop nad garażem – część poza budynkiem (patio) zabetonowane w 85%. Strop nad garażem – część pod budynkiem zabetonowano w 70% całości. Ściany wewnętrzne garażu zabetonowane w 98%, a ściany zewnętrzne w 97%. Generalny wykonawca zakończył tzw. stan „0” w dniu 20 marca 2024 roku.

W związku z tym, że cały czas od konstruktorów wpływały rewizje projektów, z których wynikało zwiększające się zużycie stali zbrojeniowej Zarząd wnioskuje do Komisji Rewizyjnej RN o przeprowadzenie kontroli tonażu zużytej stali zbrojeniowej. Kontrola przeanalizowała faktyczne potrzeby w tym zakresie i potwierdziła konieczność zastosowania większej ilości stali niż pierwotnie zakładano.

W dniu 20 maja 2024 roku zakończono pierwsze piętro. W czerwcu 2024 roku wybrano kamień na elewację zewnętrzną oraz ustalono ściany, na których będzie tzw. elewacja wentylowana. Wybrano też dostawcę stolarki okiennej. Przy współpracy branżowych inspektorów nadzoru wyłoniono firmy, które będą wykonywać instalacje elektryczne oraz wodno – kanalizacyjne. Na budowie zamontowano przykładową barierkę balkonową w celu dokonania wyboru okuć i szkła. Podpisano umowę na wykonanie projektu przyłącza energetycznego. Dopracowujemy szczegóły projektu przyłącza i węzła cieplnego wraz z firmą VEOLIA Polska SA. W lipcu 2024 roku Spółdzielnia podpisała umowy służebności mediów w związku z realizacją inwestycji przy ul. Hejnałowej.

We wrześniu i październiku 2024 roku procedowany był aneks do umowy najmu lokalu użytkowego w ramach nowej inwestycji Hejnałowa z Urzędem Dzielnicy Włochy. Lokal będzie dostosowany przez Spółdzielnię na potrzeby wynajmującego, tj. na poradnię psychologiczno-pedagogiczną. We wrześniu i październiku 2024 roku zrealizowano następujące prace budowlane: murarskie wewnątrz budynku przyłącza elektryczne i wodno-kanalizacyjne (na etapie dużego zaawansowania), prace przy przyłączy MPWiK, prace na dachu, wstawiono już wszystkie okna oprócz kondygnacji V.

W dniu 15 listopada wykonano przyłączy węzła cieplnego oraz uzbrojono węzeł. W całości wykonano przyłączy MPWiK.

W związku ze zmianą warunków przyłącza zasilania elektroenergetycznego (rezygnacja z niewymaganego drugiego przyłącza awaryjnego) i związanymi z tym zmianami w projekcie przyłącza pojawiła się konieczność ustanowienia dodatkowej służebności gruntowej na powierzchni 0,5 m² na działce nr 116. Ustanowienia takiej służebności wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zarząd uwzględni to w porządku obrad planowanego na maj / czerwiec 2025 Walnego Zgromadzenia, tymczasem proponujemy STOEN OPERATOR SA zawarcie umowy użyczenia gruntu ze zobowiązaniem do ustanowienia koniecznej służebności do 30 czerwca 2025 roku.

W listopadzie 2024 roku realizowano prace dociepleniowe, kładziono piaskowiec oraz montowano są marki do balkonów, zakończono układanie instalacji elektrycznych oraz wodnokanalizacyjnych do 3 piętra, instalacje wentylacyjne ułożono do 4 piętra, w hali garażowej trwają prace wodnokanalizacyjne i montaż wentylacji generalny wykonawca w grudniu 2024 roku złożył dźwigi osobowe.

Generalny wykonawca inwestycji „Apartamenty Hejnałowa” w dniu 20 listopada bieżącego roku wystąpił z wnioskiem o podpisanie Aneksu nr 1 do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji zmieniającego umówione terminy realizacji budowy. Wykonawca powołał się na:

- o konieczność przebudowy energoelektrycznego przewodu zasilającego biegnącego w gruncie przez środek działki, którego to nie uwzględnił projekt, a bez przebudowy którego nie było możliwe wykonanie wykopu pod budynek;
- o konieczność wymiany gruntu na poziomie posadowienia budynku, w związku z ujawnieniem gruntów nasypowych potwierdzonych przez geotechnika

- wpisem w dzienniku budowy, czego nie zakładał projekt geotechniczny;
- montażu zwiększonej ilości stali wynikającej z dostarczonej dokumentacji wykonawczej przez inwestora w stosunku do założeń ofertowych;
 - wprowadzenie przez inwestora zmian w dokumentacji wykonawczej w zakresie dachu podyktowanych uzyskaniem lepszych parametrów termicznych;
 - wystąpienie kolizji branżowych.

Zarząd wyraził zgodę na podpisanie aneksu do umowy o realizację inwestycji z firmą DwellWell Construction SA przedłużającego termin oddania inwestycji (bez pozwolenia na użytkowanie) do końca marca 2025 roku oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 30 kwietnia 2025 roku.

W dniu 25 listopada br. odbyło się spotkanie Wiceprezesów Zarządu SM i przedstawiciela GW z pracownikami UD Włochy, w dniu 9 grudnia odbyło się spotkanie Burmistrza Dzielnicy Włochy p. Jarosława Karcza z mieszkańcami ulic Fajansowej i Hejnałowej. Oba spotkania poświęcone były sposobom zmniejszenia uciążliwości okolicznych budów (naszej i Skanska Development). W szczególności zobowiązaliśmy się do: nieprowadzenie jakichkolwiek prac w niedziele i święta, nieparkowania samochodów należących do pracowników budowy i kontrahentów wykonawcy wzdłuż ulicy Hejnałowej. W celu uniemożliwienia parkowania samochodów w odpowiednich miejscach ustawiliśmy słupki i tzw. pachołki.

W 2024 roku Zarząd Spółdzielni podpisał z generalnym wykonawcą Dwell Well Construction SA trzy aneksy nr: 2, 3 i 4, dotyczące prac dodatkowych wynikających z badań geotechnicznych, konieczności zastosowania dodatkowej ilości stali oraz urealnienia terminów realizacji poszczególnych etapów inwestycji.

W dniach od 04 stycznia do 04 marca 2025 roku lustrator Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie p. Zygfryd Sulewski przeprowadził **lustrację Spółdzielni w obszarze działań inwestycyjnych za okres 01 stycznia – 31 grudnia 2024 roku**. Lustracja obejmowała zagadnienia formalno – prawne, aspekt finansowy oraz wizytację budowy. **Pozytywnie oceniono całokształt działań Spółdzielni, zaleceń nie wydano.**

V. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia posiada 12 lokali usługowych położonych w parterach budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej – 1.075, m², 2 budynki biurowe – jeden przy ul. Raclawickiej 146 o powierzchni 2.315,13 m², drugi przy ul. Mołdawskiej 9 o powierzchni 3.447,45 m² i biuro Spółdzielni 190,9 m². Wszystkie te lokale o łącznej powierzchni **7.028,48 m²** stanowią mienie Spółdzielni i są (poza biurem Spółdzielni) wynajmowane na warunkach komercyjnych.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku nie było wynajęte 0,00 m² powierzchni, czyli 0%. 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 wprowadzono 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:

- **wielu najemców, którzy dotychczas wynajmowali większe powierzchnie i w wyższym standardzie, znaleźli u nas mniejsze i tańsze powierzchnie, choć nadal w atrakcyjnej lokalizacji – to akurat dla nas okazało się korzystne,**
- **brak miejsc parkingowych** i korkujące się ulice na Ochocie są nadal problemem, my możemy oferować najemcom 1 miejsce na około 200 m² najmu; rozszerzenie strefy płatnego parkowania na Ochotę nieco poprawiło sytuację;
- **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 zapewnić zwrot 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
Rok 2022 -	520 489,43 zł
Rok 2023 -	622 313,06 zł
Rok 2024 -	443 509,34 zł

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły w roku 2024 wartość **5 484 864,85 zł**, co stanowi 110,78 % przychodów z roku 2023.

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły w roku 2023 wartość **4 951 037,64 zł**, co stanowi 114,07% przychodów z roku 2022.

Przychody z działalności gospodarczej (najem lokali) osiągnęły w roku 2022 wartość **4 340 294,22 zł**, co stanowi 107,99 % przychodów z roku 2021 (4 019 076,03 zł, przychody z tego tytułu w roku 2020 wyniosły 3 670 385,70 zł).

Dochody z działalności gospodarczej przeznaczono głównie na otwarcie centralnego funduszu remontowego i zasobowego Spółdzielni oraz pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM).

VI. 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 „Raclawicka”, na osiedlu „Bohdanowicza” odczytów dokonujemy w sposób tradycyjny.

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

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

W roku 2024 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 2024 zanotowaliśmy przewagę kosztów nad przychodami z eksploatacji w GZM w kwocie 169 175,68 zł (w roku 2023: 488 585,33 zł). Niedobór zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za rok 2024.

Powyższy fakt jednoznacznie uzasadnia podwyższenie podstawowej stawki eksploatacji podstawowej od 01 listopada 2024 roku do 5,00 zł/m²·mies. Oraz stawki za sprzątnięcie do 29,00 zł/ osba·mies.

Zestawienie liczby zarejestrowanych awarii według rodzajów w latach 2023 i 2024:

lp.	kategoria	2023	2024
1.	Awarie mechaniczne, ślusarskie (wkładki, rygle, samodomykacze)	21	25
2.	Awarie dźwigów osobowych	22	32
3.	Awarie domofonów	9	8
4.	Awaria bram i szlabanów	23	24
5.	Awarie urządzeń elektrycznych (z wyłączeniem przepalonego oświetlenia)	8	3
6.	Awarie wodno-kanalizacyjne	39	41
7.	Awarie monitoringu (kamery, rejestratory, zasilacze)	16	5
8.	Awarie budowlane	7	9
9.	klimatyzacja i wentylacja (budynki biurowe)	29	22
10	Pozostałe (kontrola dostępu, systemy p.poż itp.)	5	7
	RAZEM	179	176

Liczba awarii ogółem zasadniczo utrzymuje się na podobnym poziomie. Niepokoi spory wzrost liczby awarii dźwigów osobowych, szczególnie awaryjne są windy: ul. Bohdanowicza 5 (12 awarii) i Bohdanowicza 9 (10 awarii). Praktycznie bezawaryjnie pracują dźwigi w budynku „F” (ul. Raławicka 146), co potwierdza słuszność decyzji o ich wymianie.

Należy zwrócić też uwagę na utrzymującą się znaczną liczbę awarii wodno – kanalizacyjnych. Przyczyną większości awarii jest naturalne zużycie i wynikający z niego pogarszający się stan techniczny ponad dwudziestoletnich instalacji. Awariom tym towarzyszą często znaczne szkody (zalania i przecieki), a i samo ich usuwanie jest stosunkowo kosztowne.

VII. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 95.415.766,21 i składa się z pozycji :

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto	stanowią	kwotę	80.175.119,68 zł
w tym :			
a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe"	kwota	80.175.119,68	
obejmuje wartości netto :			
- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania)		-	19.890.545,73
- wartość budynków		-	43.197.711,31
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych		-	0
- środki trwałe w budowie		-	17.086.862,64

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2024 roku w stosunku do roku 2023

nastąpiły z tytułu :

z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości	1.289.198,76 zł
- z tytułu wyodrębnień lokali w wysokości	640.368,52 zł

W roku 2024 były 2 wyodrębnienia lokali mieszkalnych (na osiedlu Raławicka 1, osiedle Bohdanowicza 1)

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

73 lokali o powierzchni	5.421,50 m ²
27 garaży o powierzchni	700,54 m ²
oraz powierz. gruntów	3.655,80 m ²

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

2. Aktywa obrotowe	stanowią	kwotę	15.242.125,41 zł
w tym :			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych			13.336.922,85
- należności krótkoterminowe			1.636.613,15
w tym:			
z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy			1.498.094,82
z tytułu podatków			54.971,67
z tytułu mediów za lokale (n.k.n.p.c.o do rozl.w 2025r)			83.546,66
dochodzone na drodze sądowej			0

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	268.589,41
w tym :	
- naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	90.654,70
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	177.934,71

II.PASYWA

1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31 grudnia 2024 roku wynoszą 68.564.987,72 zł

	w tym :	
a/ - fundusz udziałowy członków		120.225,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków		37.793.076,38
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni		30.208.177,00
	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		5.404.634,93
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni		
	(amortyzowanych)	5.313.736,22
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu		1.277.057,98
d/ - wynik finansowy (netto) za 2024 rok		443.509,34

planowany podział zysku za 2024 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni	274.333,66
na pokrycie nadwyżki kosztów w GZM	169.175,68

2. Zobowiązania stanowią kwotę 3.043.263,05 zł

3. Fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2024r 3.798.756,41

4. Rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe - 1.478,88

III. Przychody i koszty Spółdzielni za	2023 rok	2024 rok	wskaz.2024/ 2023
1/ Ogółem przychody Spółdzielni	8.222.558,52	11.104.700,10	135,05 %
w tym :			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	4.615.556,10	5.090.094,35	110,28 %
b/ - wpływy od lokali użytkowych	4.951.037,64	5.484.864,85	110,78 %
d/ odsetki od lokat bankowych	593.905,74	527.084,70	88,74 %
e/ - pozostałe przychody operacyjne	2.484,87	2.656,20	106,89 %
2/ Ogółem koszty Spółdzielni	7.971.282,14	10.727.526,44	134,57 %
w tym :			
- koszty eksploatacji GZM	4.900.282,80	5.256.786,07	107,27 %
- pozostałe koszty operacyjne	107.697,30	2.483,96	2,30 %
- koszty finansowe	96.161,33	0	
a) Razem koszty GZM	3.828.445,77	5.259.270,03	133,32 %
- koszty działalności gospodarczej	4.689.425,46	5.462.453,39	116,48 %
- pozostałe koszty operacyjne l. uż.	80.404,73	5.803,02	7,21 %
b) Razem koszty dział. gospodarczej	4.769.830,19	5.468.256,41	114,64%
	2023 r	2024 r	
3/ Wynik brutto Spółdzielni	289.012,73	377.173,66	130,50 %
w tym :			
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl.	- 488.585,33	- 177.934,71	
- nadwyżka przychodów nad kosztami	0	8.759,03	
- nadw. przych.nad koszt.c.o do rozl.w 2024 r	10.910,77		
- nadw. koszt.nad przych. c.o do rozl.w 2024 r	99.836,19		
- nadw. przych.nad koszt.c.o do rozl.w 2025r		38.089,43	
- nadw. koszt.nad przych.c.o. do rozl. w 2025 r		83.546,66	
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej	777.598,06	546.349,34	70,26 %

4/ - Podatek dochodowy	155.285,00	102.840,00	66,22 %
5/ Wynik netto na dział. gospodarczej	622.313,06	443.509,34	71,26 %

Wynik netto Spółdzielni za 2024 rok w porównaniu do 2023 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2023 roku	Wynik netto 2024 roku	Wskaż. 2024 r do 2023 r
GZM eksploatacja	-488.585,33	- 169.175,68	34,62%
przychody centralne ogrz.z 2023r do rozl.w 2024r	88.925,42	0	
koszty centr.ogrzew.z 2024r do rozl.w 2025r		45.457,23	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	622.313,06	443.509,34	71,26 %

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (niedobór) GZM za 2024 r wynosi : - **169.175,68**

Na dzień 31 grudnia 2024 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewanie w GZM są mniejsze od kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka kosztów nad przychodami centralnego ogrzewania w GZM wynosi 45.457,23
Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2025 r,
bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

IV. Fundusz remontowy Spółdzielni

1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2023 roku	4.154.579,59 zł
2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2024 roku	1.007.932,53
w tym :	
a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2024 roku	874.204,80
w tym :	
- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków	27.494,40
- odpis na fundusz remontowy nieruchomość Bohdanowicza(wielobudynkowa)	371.707,20
- odpis na fundusz remontowy budynek Bohdanowicza 5 a	4.668,00
- odpis na fundusz remontowy budynek Bohdanowicza 11	4.540,80
- odpis na fundusz remontowy nieruchomość Raławicka	465.794,40
 b/ wpływ z nadwyżki bilansowej za 2023r	 133.727,73
 3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2024 roku wyniosły	 1.363.755,71 zł
w tym :	
- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	379.417,37
- budynek Bohdanowicza 11	5.113,80
- budynek Bohdanowicza 5a	5.113,80
- nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)	620.756,72
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	298.594,42
- wydatki związane z programem FENIKS	54.759,60
 Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :	
- kwota 874.204,80 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego	
- kwota 489.550,91 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni	
 4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2024 roku	 3.798.756,41 zł

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., a od 1 lutego 2023 roku do 2,00 zł/m². 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 2024 roku zaliczyć należy:

Osiedle „Raławicka”:

- przebudowa strefy wejściowej do klatki „G” w budynku ulica Jasielska 47;
- wymiana podzielników ciepła we wszystkich lokalach i budynkach na Osiedlu „Raławicka” – legalizacja;
- remont poawaryjny wodomiaru zimnej wody ul. Korotyńskiego 7;
- remont kanalizacji na parkingu ul. Raławicka 146;
- remont tarasu ul. Raławicka 146 m. 25 (likwidacja przecieku do lokalu użytkowego);
- punktowe naprawy dachów, remonty połączeń dachów i stropodachów: Mołdawska 12 m. 8 i Jasielska 47 m. 36 – usunięcie przyczyny zawilgoceń w mieszkaniach;

Osiedle „Bohdanowicza”:

- naprawa i częściowa wymiana magistrali zimnej wody na osiedlu „Bohdanowicza”;
- remont izolacji kominów w budynkach ul. Bohdanowicza 5A i 11;
- naprawa bram przeciwpożarowych w garażach B i C;
- naprawy balkonów i tarasów: ul. Bohdanowicza 5 m. 24 i 28, ul. Bohdanowicza 7 m. 2;
- montaż rynny spustowej pod tarasem ul. Bohdanowicza 3 m. 22;
- punktowe naprawy pokrycia dachowego nad lokalem ul. Bohdanowicza 5 m. 28;
- docieplenie dachu ul. Bohdanowicza 13 m. 28;
- usunięcie przyczyny zawilgoceń ścian ul. Bohdanowicza 7 m. 24;

- docieplenie ścian, słupów konstrukcyjnych i pokrycia dachowego ul. Bohdanowicza 7 m. 29;
- remont izolacji na połaci dachowej ul. Bohdanowicza 15.

Budynki biurowe i lokale użytkowe pozostające własnością Spółdzielni:

- wymiana starej, 27 letniej, awaryjnej, windy w biurowcu E1;
- remont pomieszczeń na IV i V piętrze biurowca E1.

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.

**PRACE REMONTOWE W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
ZAPLANOWANE NA ROK 2025.**

Przewidziane w uchwalonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni *Planach gospodarczych na 2025 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 wysoką inflację oraz nadal utrzymywany stan zagrożenia epidemicznego należy liczyć się z możliwym zawieszeniem wykonywania planowanych prac.

- w zasobach mieszkaniowych

L.p.	Przedmiot remontu	Adres	Uwagi
1	Remont daszku nad lokalem: docieplenie i wymiana izolacji cieplnej pionowej i poziomej, przeciwwodnej, więźby i blachodachówki	Korotyńskiego 7 m 19	Zawilgocenia na styku ścian i sufitu, przemarzanie
2	Wymiana wind	Bohdanowicza 5 Bohdanowicza 9	Duża awaryjność
3	Wykonanie i montaż poręczy przy wejściu do budynków	Bohdanowicza 3, 5, 7, 9,13	
4	Remont balkonu	Raławicka 146a m 18	Przeniesiony z 2024
5	Remont balkonu	Raławicka 146 m 12	Przeniesiony z 2024
6	Modernizacja systemu domofonowego	Bohdanowicza 3	
7	Miejscowe naprawy obróbek blacharskich dachu	Korotyńskiego 9	Przecieki na stropodach
8	Remont rozdzielacza co kpl. z zaworami	Korotyńskiego 7	korozja
9	Remont rozdzielacza co komplet z zaworami	Bohdanowicza 3/5	korozja
10	Likwidacja przecieku do garażu Bohdanowicza 7/9	taras Bohdanowicza 7	

11	Naprawa izolacji przeciwwodnej, wymiana wpustów na antresoli	Raławicka 146	
----	--	---------------	--

- w zasobach lokali użytkowych

L.p.	Przedmiot remontu	Adres	Uwagi
1	Udrożnienie odwodnienia rampy zjazdowej do garażu - biurowiec Mołdawska 9	Mołdawska 9	Konieczne rozkucie posadzki w garażu
2	Częściowy remont instalacji wentylacyjnej i klimatyzacyjnej	Mołdawska 9	

IX. SPORZĄDZONO I PRZYJĘTO NA POSIEDZENIU ZARZĄDU W DNIU 15 MARCA 2025 ROKU,

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

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

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