

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2022.**

**WARSZAWA, 31 MARCA 2023 ROKU**

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w ciągu całego 2022 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 2022 Zarząd odbył 12 posiedzeń. Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- **nawiązania współpracy z Burmistrzem Dzielnicy Włochy przy realizacji planowanej inwestycji – List intencyjny z 20 lipca 2022 roku – ustalenia warunków przyszłej Umowy o współpracy (podpisanej w styczniu 2023 roku)**
- **przygotowania wniosku i uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy (23 czerwca 2022 roku, nr 91/RU/2022) działek inwestycyjnych nr 116 (ul. Fajansowa 2) i 117 (ul. Hejnałowa 12) z obrębu 2 – 05 – 01 o łącznej powierzchni 0,2132 ha;**
- **współpracy z pracownikami architektonicznymi i dyskusja nad przedstawionymi koncepcjami zabudowy i wstępnymi projektami**

**budynku; rozstrzygnięcie konkursu ofert, wybór pracowni architektonicznej i podpisanie umowy projektowej z AZT Sp. z o. o. Sp. k. w dniu 11 października 2022 roku;**

- **opracowania zasad i ram prawnych realizacji inwestycji – przygotowanie projektu Uchwały nr 8 Walnego Zgromadzenia (podjętej we wrześniu 2022 roku);**
- **kompletowanie dokumentacji dotyczącej warunków przyłączenia mediów, przygotowywanie wniosku do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy o wydanie warunków zabudowy działek;**
- **wyłonienie wykonawcy, podpisanie umowy i nadzorowanie procesu wymiany dźwigów osobowych na Os. „Raławicka” – budynek „F” – 6 wind;**
- przygotowywanie i wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni (podwyższenie minimalnego wynagrodzenia za pracę);
- 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 2021;
- przyjęcia projektu planów gospodarczych na rok 2022;
- 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 2021 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 2022 (remonty);
- podejmowania uchwał w sprawie zmian stawek odpisu na fundusz remontowy w SM „Oświata – Ochota”;

- wyboru wykonawców, zawierania umów i nadzoru nad prowadzonymi pracami remontowymi, ocena i podsumowywanie (bieżące i okresowe) najważniejszych prac remontowych wykonywanych w 2022 roku;
- planowanie prac remontowych na rok 2023;
- 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;
- przygotowania i negocjacji z najemcami aneksów do umów najmu wprowadzających coroczną indeksację opłat czynszowych o wskaźnik inflacji;
- 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;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 6 uchwał, które dotyczyły:

- zmiany stawek odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania pracowników;
- przyznania nagród pracownikom Spółdzielni.

### **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 2022 roku do rejestru członów było wpisanych 496 osób (495 osób fizycznych + 1 osoba prawna) W ciągu ostatniego roku z rejestru członków wykreślono 12 osób (sprzedaż lokali, darowanie lokali, śmierć, zmiana ustroju w związku małżeńskim), a dopisano 8 osób (zakup mieszkań, dziedziczenie). Wszyscy właściciele tzw. mieszkań wyodrębnionych w naszej Spółdzielni pozostają jej członkami.

W 2022 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. Raławickiej 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. 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 31 grudnia 2022 roku nie było wynajęte 0,00 m<sup>2</sup> 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:

- **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 – 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 m<sup>2</sup> 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

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).

## **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 2022 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 2022 zanotowaliśmy przewagę kosztów nad przychodami z eksploatacji w GZM w kwocie 311 787,05 zł. Niedobór zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za rok 2022.**

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.

lp.	kategoria	Liczba awarii w okresie 01.01 – 31.12.2022
1.	Awarie mechaniczne, ślusarskie (zamki, rygle, samozamykacze)	29
2.	Awarie dźwigów osobowych	18
3.	Awarie domofonów	9
4.	Awaria bram i szlabanów	21
5.	Awarie urządzeń elektrycznych (z wyłączeniem wymiany świetlówek )	17
6.	Awarie wodno-kanalizacyjne	56
7.	Awarie monitoringu (kamery, rejestratory, zasilacze)	27
8.	Awarie budowlane (płytki, poręcze, zalania mieszkań od balkonu itp.)	6

**Spora liczba awarii świadczy o starzeniu się infrastruktury osiedli i o czekających nas koniecznych poważnych pracach remontowych. Potwierdza słuszność decyzji o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy.**

## VI. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 77.020.141,34 złotych i składa się z pozycji :

### I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto	stanowią	kwotę	66.855.674,75 zł
w tym :			
a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe"	kwota	66.855.674,75	
obejmuje wartości netto :			
- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania)	-	19.955.123,49	
- wartość budynków	-	46.247.109,39	
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych	-	694,79	
- środki trwałe w budowie	-	652.747,08	

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2022 roku w stosunku do roku 2021

nastąpiły z tytułu :

- z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 1.295.091,30 zł

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	10.164.466,59 zł
--------------------	----------	-------	------------------

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	9.279.141,29
- należności krótkoterminowe	511.260,00
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	374.065,30
w tym :	
- naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	62.278,25
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	311.787,05



## II.PASYWA

### 1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2022 roku wynoszą 71.159.507,17 zł

	<b>w tym :</b>	
a/ - fundusz udziałowy członków		120.225,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków		40.203.895,66
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni		30.314.897,08
	<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		6.043.213,73
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni		
	(amortyzowanych)	4.717.299,74
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu		1.341.635,74
d/ - wynik finansowy (netto) za 2022 rok		<b>520.489,43</b>

#### planowany podział zysku za 2022 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni	208.702,38
na pokrycie nadwyżki kosztów w GZM	311.787,05

### 2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę 1.728.714,50 złotych

#### w tym :

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

- Na dzień 31 grudnia 2022 r nadal pozostaje nierozliczona rezerwa utworzona na opłaty wieczystego użytkowania garaży Spółdzielni w wysokości 337.390,92 .

**Sprawa jest zakończona .Wyrok jest prawomocny. 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) **985.395,41**

c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe **304.969,85**

d/ zobowiązanie z tytułu podatku VAT **60.753,00**

e/ nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2022/2023 **40.205,32**

### 3. Fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2022r **4.131.919,67**

4. Rozliczenia międzyokresowe - nie występują

III. Przychody i koszty Spółdzielni za	2021 rok	2022 rok	wskaz 2022/ 2021
	-----	-----	-----
----	2021r	2022r	wskaz.
<b>1/ Ogółem przychody Spółdzielni</b>	<b>7.804.772,83</b>	<b>8.222.558,52</b>	
<b>105,35 %</b>			
<b>w tym :</b>			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	3.759.756,67	3.516.658,69	93,53 %
b/ - wpływy od lokali użytkowych	4.019.076,03	4.340.294,22	107,99 %
d/ odsetki od lokat bankowych	16.575,70	359.233,23	2.167,22 %
e/ - pozostałe przychody operacyjne	9.364,43	6.372,38	68,04 %
<b>2/ Ogółem koszty Spółdzielni</b>	<b>7.461.563,42</b>	<b>7.971.282,14</b>	<b>106,83 %</b>
<b>w tym :</b>			
- koszty eksploatacji GZM	3.811.171,56	3.825.540,77	100,37 %
- pozostałe koszty operacyjne	1.724,63	2.905,00	168,44 %
<b>a) Razem koszty GZM</b>	<b>3.812.896,19</b>	<b>3.828.445,77</b>	<b>100,40 %</b>
- koszty działalności gospodarczej	642.793,74	4.137.063,95	113,56 %
- pozostałe koszty operacyjne l.uż.	5.873,49	5.772,42	98,27 %
<b>b) Razem koszty dział. gospod</b>	<b>3.648.667,23</b>	<b>4.142.836,37</b>	<b>113,54%</b>
<b>3/ Wynik brutto Spółdzielni</b>	<b>343.209,41</b>	<b>251.276,38</b>	<b>73,21 %</b>
<b>w tym :</b>			
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl.	50.559,42	311.787,05	
- nadwyżka przychodów nad kosztami	0	0	
<b>- nadw. przych.nad koszt .co do rozl.w 2023 r</b>	<b>39.552,05</b>	<b>40.205,32</b>	
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej	393.768,83	563.063,43	142,99 %

4/ - Podatek dochodowy	37.125,00	42.574,00	114,67 %
5/ Wynik netto na dział. gospodarczej	356.643,83	520.489,43	145,94 %

Wynik netto Spółdzielni za 2022 rok w porównaniu do 2021 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2021 roku	Wynik netto 2022 roku	Wskaż. 2022 r do 2021 r
GZM eksploatacja	-50.559,42	- 311.787,05	
przychody centralne ogrz.z 2022r do rozl.w 2023	39.552,05	40.205,32	
Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynik netto	356.643,83	520.489,43	145,94%

Nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem GZM za 2022 rok - nie występuje

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM wynosi 311.787,05

Na dzień 31 grudnia 2022 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewanie w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi 40.205,32

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi pod koniec maja 2023 r, bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

#### IV. Fundusz remontowy Spółdzielni

1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2021 roku	6.178.818,94 zł
2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2022 roku	582.890,85
w tym :	
a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2022 roku	
276.806,44	
w tym :	
- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków	
6.547,12	

-	”	”	”	”	”	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 za 2021r 306.084,41

**3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2022 roku wyniosły 2.629.790,12 zł**  
**w tym :**

- nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)	923.957,87
- budynek Bohdanowicza 11	205,20
- budynek Bohdanowicza 5a	0
- nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)	1.565,447,15
- remont lokali użytkowych Spółdzielni	118.654,90
- 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. 2022 roku 4.131.919,67 zł**

**VII. Gospodarka remontowa.**

W każdym roku wykonujemy wiele remontów naprawczych, konserwacyjnych i modernizacyjnych obejmujących całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Potrzeby remontowe zasobów Spółdzielni uwzględniane są przy konstruowaniu rocznego planu gospodarczego (rzeczowo finansowego) na podstawie przeglądów własnych oraz wniosków zgłoszonych przez członków indywidualnie i 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., a od 1 lutego 2023 roku do 2,00 zł/m<sup>2</sup>. 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 2022 roku zaliczyć należy:**

**Os. Raławicka**

<b>Budynki mieszkalne</b>
- remont balkonów C6, C14, C17, C20, E13, E16, D19, D20, B19, D17
- malowanie spodów balkonów B16, E15, E18
- wymiana wind w budynku F
- remont tarasów Raławicka 146 m 1 i 2
- naprawa obróbek blacharskich nad III kl. schodową bud. F
- naprawa dachów po przeglądach
- remont schodów zewnętrznych z galerii na plac przed budynkiem F

**Os. Bohdanowicza**

<b>Budynki mieszkalne</b>
- malowanie spodu balkonu B16, E15, E18
- remont systemu ppoż.
- remont wind B7 i B15
- naprawa uszkodzonych tynków na elewacjach, malowanie
- wymiana szyby w drzwiach wejściowych Bohdanowicza 15
- wymiana nadajników radiowych w bramach garażowych
- naprawy dachów po przeglądach
- wymiana bramy garażowej Bohdanowicza 7

**Os. Raławicka**

<b>Lokale użytkowe i budynki biurowe</b>
- remont centrali wentylacyjnej biurowiec Raławicka 146
- remont klimatyzacji II p. biurowiec Raławicka 146
- remont systemu wentylacji IV p. biurowiec Raławicka 146
- remont windy (prawa strona) biurowiec Raławicka 146
- remont schodów zewnętrznych i podjazdu biurowiec Raławicka
- wymiana okuć okiennych lokal użytkowy Medicavet
- drobne prace remontowe powierzchni biurowych
- remont monitoringu w pomieszczeniu ochrony

**Os. Bohdanowicza**

<b>Lokale użytkowe i budynki biurowe</b>
------------------------------------------

- wymiana okuć okiennych biurowiec Mołdawska 9
- remont zestawu pompowego inst. ppoż. biurowiec Mołdawska 9
- wymiana klimatyzacji w centrali telefonicznej Mołdawska 9
- remont fancoili Mołdawska 9
- remont IV piętra – ul. Mołdawska 9

Wydatki z funduszu remontowego w 2022 roku to **2 629 790,12 zł**.

**Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2021 roku 6 178 818,94 zł**

**Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2022 roku 4 131 919,67 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.

### **PRACE REMONTOWE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA” ZAPLANOWANE NA ROK 2023.**

Przewidziane w uchwalonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni *Planach gospodarczych na 2023 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.

#### **os. Raławicka**

- remont wybranych balkonów Mołdawska 12, Korotyńskiego 9 , Raławicka 146a,
- docieplenie ścian zewnętrznych lokalu przy Mołdawskiej 12,
- docieplenie ścian zewnętrznych przy lokalu Jasielska 47 ,
- naprawa murków i ogrodzeń przy ogródkach budynków w os. Raławicka,
- montaż dolnego oświetlenia chodnika przy pld. ścianie budynku Korotyńskiego 7,
- częściowe malowanie wybranych klatek schodowych w budynkach w os. Raławicka,
- naprawa spodów balkonów przy Korotyńskiego 9 , Raławicka 146 , Jasielska 47,
- wymiana poziomów i zaworów podpionowych zw, cw i ccw w budynku Raławicka 146 (kl. I-IV),
- wykonanie projektu i remont instalacji monitoringu w os. Raławicka,
- mycie elewacji zachodniej budynku Raławicka 146 (od strony ul. Mołdawskiej),
- nasadzenia nowych roślin w os. Raławicka,

#### **os. Bohdanowicza**

- naprawa i malowanie elewacji południowej w os. Bohdanowicza,

- docieplenie dachu nad lokalem Bohdanowicza 13 ,
- remont wybranych tarasów przy lokalu Bohdanowicza 7,
- hydrofobizacja donic położonych wzdłuż budynków w os. Bohdanowicza,
- naprawa spodów wybranych balkonów Bohdanowicza 9 , Bohdanowicza 7,
- wykonanie projektu i remont instalacji monitoringu w os. Bohdanowicza,
- wykonanie projektu i remont systemu ppoż i centrali w os. Bohdanowicza,
- nasadzenia nowych roślin w os. Bohdanowicza,
- remont wind w os. Bohdanowicza,
- wymiana furtek stalowych w wejściach do budynków Bohdanowicza 3, 5, 7, 9, 13 i 15,
- modernizacja stacji uzdatniania wody

---

**VIII. SPORZĄDZONO I PRZYJĘTO NA POSIEDZENIU ZARZĄDU W DNIU 31 MARCA 2023 ROKU,**

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

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

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