

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA”
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2023.**

WARSZAWA, 27 MAJA 2024 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,

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 2023 Zarząd odbył 15 formalnych posiedzeń. Problematyka posiedzeń dotyczyła przede wszystkim:

- **zaaprobowania warunków współpracy z Burmistrzem Dzielnicy Włochy przy realizacji planowanej inwestycji – podpisanie Umowy o współpracy (styczeń 2023 roku);**
- **przygotowania i przeprowadzenia oraz analizy wyników ankiety dla członków Spółdzielni w celu rozpoznania stopnia zainteresowania nową inwestycją oraz szczegółowego rozpoznania ich potrzeb i oczekiwań w tym zakresie;**
- **przygotowania i uchwalenia zasad naboru inwestorów i odpowiednich regulaminów;**

- **stałej współpracy z pracownią architektoniczną i dyskusje nad przedstawianymi koncepcjami i rozwiązaniami;**
- **opracowania podstaw prawnych procesu wyłaniania generalnego wykonawcy zadania inwestycyjnego, udział w procesie wyboru;**
- **podjęcia uchwały w sprawie nowelizacji zasad polityki rachunkowości obowiązujących w Spółdzielni;**
- 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 2023 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 wnioski do sądu);
- analizy projektu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022;
- przyjęcia projektu planów gospodarczych na rok 2023;
- 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 2022 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;
- 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 2023 roku;
- analiza potrzeb remontowych w ujęciu wieloletnim, planowanie prac remontowych na rok 2024;

- 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;
- wielu innych spraw związanych z bieżącymi potrzebami i codziennym zarządzaniem Spółdzielnią.

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” podjął 19 uchwał, które dotyczyły:

- przyjęcia regulaminu naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym „Apartamenty hejnałowa”;
- zatwierdzenia kalendarza działań związanych z naborem inwestorów;
- ustalenia wzorów: zgłoszenia udziału w naborze oraz umowy rezerwacyjnej;
- zmiany stawek odpisu na fundusz remontowy od lokali garażowych;
- modyfikacji sposobu ustalania części opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych w budynkach biurowych;
- przyjęcie regulaminu wyboru generalnego wykonawcy oraz treści zapytania ofertowego;
- wybory członków komisji ofertowej;
- ustalenia zależnych od Spółdzielni stawek miesięcznych opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych i miejsc postojowych od 01 lutego 2024 roku;

- sposobu księgowania wybranych pozycji;
- wprowadzenia modyfikacji do polityki rachunkowości obowiązującej od 01 stycznia 2024 roku;
- rozwiązania rezerwy na podwyższone opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w latach 2013 – 2017;
- 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 2023 roku do rejestru członów było wpisanych 506 osób (505 osób fizycznych + 1 osoba prawna) W ciągu ostatniego roku z rejestru członków wykreślono 10 osób (sprzedaż lokali – 3, darowanie lokali – 2, śmierć członka – 2, zmiana ustroju w związku małżeńskim – podział majątku – 1, darowizna – 2, sprzedaż ekspektatywy - 1), a dopisano 20 osób (zakup mieszkań – 14, dziedziczenie, spadkobranie – 2, przyjęcie darowizny – 3, zakup ekspektatywy – 1). Wszyscy właściciele tzw. mieszkań wyodrębnionych w naszej Spółdzielni pozostają jej członkami.

W 2023 roku dokonano tzw. wyodrębnień 2 lokali.

IV. Działania związane z realizacją inwestycji „Apartamenty Hejnalowa”

W dniu 24 stycznia 2023 roku Spółdzielnia podpisała z Urzędem Dzielnicy Włochy miasta stołecznego Warszawy Umowę nr U3/2023 w której zobowiązała się do usprawnienia systemu odwodnienia pasa drogowego ulicy Bakalarskiej i wybudowania odcinka kanalizacji deszczowej oraz wybudowania i późniejszego wynajmu na okres co najmniej 12 lat na preferencyjnych warunkach lokalu o powierzchni około 350 m² na parterze wybudowanego budynku dostosowanego do pełnienia funkcji filii przedszkola. W zamian Urząd zobowiązuje się wyrazić zgodę na wzniesienie budynku czteropiętrowego (pięciokondygnacyjnego.)

W dniu 25 stycznia 2023 roku Zarząd złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, co nastąpiło w dniu 2 marca 2023 roku – Decyzja nr 36/AB/2023, uprawomocniła się w dniu 29 marca 2023 roku.

W lutym 2023 roku Zarząd przygotował, a w marcu tego roku przeprowadził ankietę w celu rozeznania się w zakresie zainteresowania budową lokali w nowej inwestycji i potrzeb członków Spółdzielni w tym obszarze.

W marcu 2023 roku przyjęto:

- a) *Regulamin naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym prowadzonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświata – Ochota” przy ul. Fajansowej 2 i Hejnalowej 12 pod nazwą „Apartamenty Hejnalowa” ;*
- b) *Kalendarz naboru inwestorów uczestniczących w realizacji zadania inwestycyjnego „Apartamenty Hejnalowa” ;*
- c) *wzór zgłoszenia udziału w procedurze naboru;*
- d) *wzór umowy rezerwacyjne.*

W dniu 03 kwietnia 2023 roku rozpowszechniono ogłoszenie o naborze inwestorów, w dniu 21 kwietnia dokonano wskazania pierwszeństwa do rezerwacji lokali w drodze losowania, a w dniach 24 – 28 kwietnia podpisywano umowy rezerwacyjne.

W maju i czerwcu 2023 roku Zarząd, przy udziale prawnika Spółdzielni, p. mecenasa Piotra Kwiatkowskiego oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Mieczysława Grabca opracował następujące dokumenty:

- a) *Regulamin wyboru generalnego wykonawcy i udzielenia zamówienia dla inwestycji „Apartamenty Hejnalowa” organizowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświata – Ochota” w Warszawie,*
- b) *„Zapytanie ofertowe – wymagania zamawiającego”.*

Dokumenty zostały pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2023 roku. Zarząd powołał również Komisję Ofertową dla dokonania wyboru generalnego wykonawcy w składzie: p. Agnieszka Chrzanowska, p. Stanisław Ryszard Piech i p. Teresa Jadwiga Krawczyńska.

Komisja przeanalizowała złożone oferty (7 firm), spotkała się z dwójką wyłonionych finalistów, doprecyzowano warunki umowy.

W dniu 27 lipca 2023 roku Zarząd podpisał umowę o generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego „Apartamenty Hejnalowa” z firmą Dwell Well Construction SA.

W dniu 28 lipca 2023 roku rozpoczęto podpisywanie umów o budowę lokali mieszkalnych w inwestycji „Apartamenty Hejnalowa”.

W dniu 16 sierpnia 2023 roku wykonawca został protokolarnie wprowadzony na budowę i rozpoczął prace.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku prace konstrukcyjno – budowlane były zaawansowane w około 20%.

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. 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 31 grudnia 2023 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:

- **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 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 zapewnia 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

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 „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 2023 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 2023 zanotowaliśmy przewagę kosztów nad przychodami z eksploatacji w GZM w kwocie 488 585,33 zł. Niedobór zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za rok 2023.

Powyższy fakt jednoznacznie uzasadnia podwyższenie podstawowej stawki eksploatacyjnej.

Podsumowanie awarii 2023 r.

Lp.	kategoria	2023
1.	Awarie mechaniczne, ślusarskie (wkładki, rygle, samodomykacze)	21
2.	Awarie dźwigów osobowych	22
3.	Awarie domofonów	9
4.	Awaria bram i szlabanów	23
5.	Awarie urządzeń elektrycznych (z wyłączeniem przepalonego oświetlenia)	8
6.	Awarie wodno-kanalizacyjne	39
7.	Awarie monitoringu (kamery, rejestratory, zasilacze)	16
8.	Awarie budowlane (płytki, poręcze, zalania mieszkań od balkonu, dachu itp.)	7
9.	klimatyzacja i wentylacja	29

Na podstawie przeprowadzonych w minionym roku przeglądów oraz analizie awarii dla poszczególnych dziedzin należy:

- 1) Dokonać wymiany fragmentu pokrycia dachowego budynku Jasielska 47,
- 2) Kontynuować wymiany odcinków instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania wraz z zaworami,
- 3) Przeprowadzić remont systemu przeciwpożarowego garaży Bohdanowicza 7/9/13/15,
- 4) Kontynuować usuwanie usterek z balkonów i tarasów,
- 5) Przeprowadzić dokładną diagnostykę windy w budynku Bohdanowicza 13

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.

VII. Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 86.210.223,74 i składa się z pozycji :

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto	stanowią	kwotę	71.024.791,48 zł
w tym :			
a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe"	kwota	71.024.791,48	
obejmuje wartości netto :			
- gruntów Spółdzielni (w tym prawo wieczystego użytkowania)	-	19.922.834,61	
- wartość budynków	-	44.868.116,72	
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych	-	0	
- środki trwałe w budowie	-	6.233.840,15	

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2023 roku w stosunku do roku 2022

nastąpiły z tytułu :

- z tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości	1.289.893,55 zł
- z tytułu wyodrębnień lokali w wysokości	79.346,48 zł

W roku 2023 były 2 wyodrębnienia lokali mieszkalnych na osiedlu Raclawicka.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

71 lokali o powierzchni	5.188,30 m ²
27 garaży o powierzchni	700,54 m ²
oraz powierz. gruntów	3.539,02 m ²

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

2. Aktywa obrotowe	stanowią	kwotę	15.185.432,26 zł
--------------------	----------	-------	------------------

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	12.762.684,53
- należności krótkoterminowe	1.886.317,34
w tym:	
z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy	1.222.742,53

z tytułu podatków	483.621,07
z tytułu mediów za lokale (n.k.n.p.c.o do rozl.w 2024r)	99.836,19
dochodzone na drodze sądowej	80.117,55

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	536.430,39
w tym :	
- naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	47.845,06
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	488.585,33

II.PASYWA

1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2023 roku wynoszą 70.148.267,49 zł

w tym :

a/ - fundusz udziałowy członków	120.225,00
b/ - fundusz wkładów budowlanych członków	39.144.192,39
c/- fundusz zasobowy Spółdzielni	30.261.537,04
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	5.723.924,33
- wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni	
(amortyzowanych)	5.015.517,98
-wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu	1.309.346,86
d/ - wynik finansowy (netto) za 2023 rok	622.313,06

planowany podział zysku za 2023 rok :

na fundusz remontowy Spółdzielni	133.727,73
na pokrycie nadwyżki kosztów w GZM	488.585,33

2. Zobowiązania stanowią kwotę 11.907.376, w tym:

a/ z tytułu dostaw ,robót i usług (okres wymagalności do 12 m-cy)	947.227,09
b/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe	297.430,30
c/ zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	118.157,00
d/ nadpłacone zaliczki co dot. okresu grzewczego 2023/2024	10.910,77

e/ wkłady budowlane wniesione na poczet rozpoczętej inwestycji 10.533.651,50

3. Fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2023r 4.154.579,59

4. Rozliczenia międzyokresowe - nie występują

III. Przychody i koszty Spółdzielni za 2023/ 2022	2022 rok	2023 rok	wskaz
	-----	-----	-----

	2022r	2023r	
wskaz.			
2023/2022			
1/ Ogółem przychody Spółdzielni	8.222.558,52	10.162.984,35	
123,59 %			
w tym :			
a/ wpływy opłat eksploatacji GZM	3.516.658,69	4.615.556,10	
131,24 %			
b/ - wpływy od lokali użytkowych	4.340.294,22	4.951.037,64	
114,07 %			
d/ odsetki od lokat bankowych	359.233,23	593.905,74	
165,32 %			
e/ - pozostałe przychody operacyjne	6.372,38	2.484,87	
38,99 %			
2/ Ogółem koszty Spółdzielni	7.971.282,14	9.873.971,62	
131,13 %			
w tym :			
- koszty eksploatacji GZM	3.825.540,77	4.900.282,80	
128,09 %			
- pozostałe koszty operacyjne	2.905,00	107.697,30	
3.707,30 %			
- koszty finansowe	0	96.161,33	
-----	-----	-----	-----
a) Razem koszty GZM	3.828.445,77	5.104.141,43	133,32 %

- koszty działalności gospodarczej	4.137.063,95	4.689.425,46
113,35 %		
- pozostałe koszty operacyjne l.uż.	5.772,42	80.404,73
1.392,91 %		

b) Razem koszty dział. gospodarczej	4.142.836,37	4.769.830,19
115,13%		
3/ Wynik brutto Spółdzielni	251.276,38	289.012,73
115,01 %		
w tym :		
- / GZM – nadwyż.kosztów nad przych. ekspl.	- 311.787,05	- 488.585,33
- nadwyżka przychodów nad kosztami	0	0
- nadw. przych.nad koszt.c.o do rozl.w 2023 r	40.205,32	
- nadw.koszt.nad przych. C.o do rozl.w 2024 r		88.925,42
b/ wynik brutto na dział. gospodarczej	563.063,43	777.598,06
138,10 %		
4/ - Podatek dochodowy	42.574,00	155.285,00
364,74 %		
5/ Wynik netto na dział. gospodarczej	520.489,43	622.313,06
119,56 %		

Wynik netto Spółdzielni za 2023 rok w porównaniu do 2022 roku przedstawia się następująco :

działalność	Wynik netto 2022 roku	Wynik netto 2023 roku	Wskaż. 2023 r do 2022 r
GZM eksploatacja	-311.787,05	- 488.585,33	
przychody centralne ogrz.z 2022r do rozl.w 2023r	40.205,32	0	
koszty centr.ogrzew.z 2023r do rozl.w 2024r		88.925,42	

- nadzór nad remontami 18.450,00

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 824.448,82 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 186.042,46 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2023 roku 4.154.579,59 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 2023 roku zaliczyć należy:

Os. Raclawicka

Budynki mieszkalne
- remont balkonów A17, B10, E18, E23, E25
- malowanie spodów balkonów B7, B8
- docieplenie ścian zewnętrznych A8, D36
- malowanie elewacji zachodniej budynek F (od ul. Mołdawskiej)
- docieplenie dachu D36
- prace naprawcze 5 balkonów – budynek F
- remont magistral zw, cw i cyrkulacji oraz części instalacji w budynku F

Os. Bohdanowicza

Budynki mieszkalne
- malowanie spodu balkonu Bohdanowicza 7 m. 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28; Bohdanowicza 9 m. 30
- remont tarasu Bohdanowicza 7 m. 29.
- remont punktowy i malowanie całej elewacji budynków od strony południowej
- docieplenie dachu ul. Bohdanowicza 13 m. 28, naprawy dachów Bohdanowicza 9 i 15
- wykonanie projektu i remont instalacji monitoringu
- hydrofobizacja donic wzdłuż budynków
- furtki wejściowe do budynków na osiedlu

Os. Bohdanowicza

Lokale użytkowe i budynki biurowe
- remont modułu CT Mołdawska 9

Wydatki z funduszu remontowego w 2023 roku to **1 010 491,23 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

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2023 roku 4 154 579,59 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 SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA” ZAPLANOWANE NA ROK 2024.

Przewidziane w uchwalonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni *Planach gospodarczych na 2024 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.

Planowane na rok 2024 prace remontowe w zasobach mieszkaniowych

L.p.	Przedmiot remontu	Adres
1	Naprawa krawędzi pokrycia dachowego nad lokalem, remont balkonu w lokalu B28, remont balkonu B24, usunięcie przyczyny zawilgocenia ścian w lokalu	Bohdanowicza 7/24
2	Remont tarasu	Raławicka 146/51
3	Remont tarasu	Bohdanowicza 7/20
4	Remont balkonu	Raławicka 146a/18
5	Remont balkonu	Raławicka 146/12

6	Docieplenie dachu nad lokalem	Bohdanowicza 13/28
7	Przebudowa schodów wejściowych do VII klatki schodowej	Jasielska 47
8	Docieplenie ścian, słupów konstrukcyjnych i pokrycia dachowego	Bohdanowicza 7 m 29
9	Przeciek z donicy na tarasie Raławicka 146 m 26	Raławicka 146 m 26
10	Remont bram ppoż w garażach Bohdanowicza 7-15	Bohdanowicza 7, 9,13,15
11	Remont systemu ppoż. garaże Bohdanowicza 7-15	Bohdanowicza 7, 9,13,15
12	Naprawa dachu nad lokalem	Jasielska 47 m 20
13	Wymiana podzielników ciepła	budynki w os. Raławicka

Planowane na rok 2024 prace remontowe w zasobach lokali użytkowych

L.p.	Przedmiot remontu	Adres
1	Likwidacja przecieku do lokalu na IV. biurowiec Raławicka 146	Raławicka 146 E ₁
2	Remont drzwi wejściowych do biurowca Raławicka 146	Raławicka 146 E ₁
3	Likwidacja przecieku do lokalu na VI piętrze budynku, naprawa części dachu	Mołdawska 9

IX. SPORZĄDZONO I PRZYJĘTO NA POSIEDZENIU ZARZĄDU W DNIU 15 MARCA 2024 ROKU,

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

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

PREZESI ZARZĄDU:
(-) AGNIESZKA CHRZANOWSKA