

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM ŻOLIBORZ III ZA ROK 2015**

W roku obrotowym 2015 Osiedle osiągnęło dodatni wynik finansowy w wysokości 70 087 zł. Jest to kolejny rok, czwarty z rzędu, gdzie osiągnięto nadwyżkę przychodów nad kosztami. Istotnym dla właścicieli jest utrzymanie na niezmiennym poziomie kosztów zależnych od spółdzielni.

Administracja zobowiązana była do prowadzenia zarządzania powierzonymi zasobami, zgodnie z przyjętym rocznym planem finansowym i remontowym. Z całą stanowczością zaznaczyć należy, że środki finansowe wniesione przez mieszkańców w formie opłat za lokale zostały należycie wykorzystane. Potwierdzają to zarówno prowadzone w ramach nadzoru kontrole komisji rewizyjnej Rady Osiedla, jak i przyjęte bez zastrzeżeń rozliczenia kosztów za poszczególne kwartały przez Radę Nadzorczą i Zarząd WSM.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej w trakcie 2015 roku nie uległy zmianie.

W roku 2016 wychodząc naprzeciw wnioskowi mieszkańców wprowadzamy indywidualne zaliczki na centralne ogrzewanie. Podobne rozwiązanie przy zaliczkach na wodę są realizowane od kilku lat. Zaliczka na potrzeby sezonu 2016/2017 została wyliczona, jako średnia za sezony 2013/2014 i 2014/2015. Indywidualne zaliczki pozwolą na obniżenie miesięcznych kosztów dla lokali otrzymujących zwroty za ciepło i likwidację jednorazowych dopłat po rozliczeniu okresu dla lokali z zarejestrowanym zużyciem ponad przeciętne.

W 2015 roku na fundusz remontowy wpłynęło 3.854.059,59 zł, w tym:

- odpisy bieżące od lokali mieszkalnych 3.106.021,00 zł
- odpisy bieżące od lokali użytkowych 181.034,40 zł
- odpisy bieżące od garaży 6.999,84 zł
- odpisy bieżące od dźwigów 426.943,08 zł
- spłata pożyczki wewnętrznej z 2008 roku 100.000,00 zł

Najważniejszym zadaniem obok bieżącej administracji i zarządu powierzonego była poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wspomagającej Osiedla. W 2015 roku z funduszu remontowego nieruchomości wydatkowano 2 914 226 zł. Struktura wydatków na poszczególnych nieruchomościach kształtuje się następująco:

Nieruchomość I, wydano 700 tys. zł. Największą pozycję stanowi wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i modernizacja klatek schodowych, łącznie to ponad 55% rocznych wydatków z funduszu remontowego.

Nieruchomość II, wydano 580 tys. zł. Ponad 68% zostało przeznaczonych na wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Nieruchomość III, wydano 720 tys. zł. Największe pozycje w wydatkach stanowią rewitalizacje holi wejściowych 30% oraz naprawa elewacji i instalacji wodno-kanalizacyjnej łącznie 20 % wydatków.

Nieruchomość IV, wydano 180 tys. zł. Największe pozycje w wydatkach stanowią remont daszków na wejściach i remont chodników łącznie 40 % wydanych środków.

Nieruchomość V, wydano 563 tys. zł. Ponad 25 % środków wydano na remonty przestrzeni wejściowej na parterach i remonty dachów. Również na wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej przeznaczono prawie 20 % środków.

Nieruchomość VI, wydano 100 tys. zł. Z czego ponad 60 % na wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej. Wszystkie prace prowadzone były zgodnie z wewnętrznymi procedurami, pod nadzorem komisji GZM Rady Osiedla. Rzeczowy plan remontów dla poszczególnych nieruchomości został udostępniony na tablicach ogłoszeń w budynkach i stronie internetowej.

Po ponad 13 latach postępowania sądowego budynek przy ul. Braci Załuskich 11 został prawomocnie wyłączony z WSM. Pozostaje zamknięcie wszelkich procedur związanych z podziałem geodezyjnym nieruchomości i podziałem majątku zgodnie z wyrokiem sądu.

Podsumowując, sytuacja finansowa Osiedla jest stabilna, zobowiązania regulowane są na bieżąco, co nie oznacza, że nie ma możliwości dalszego obniżenia kosztów lub pozyskania dodatkowych środków. Bardzo dużym obciążeniem dla osiedla są koszty opłat za niezabudowane grunty. Cały czas poszukujemy możliwości nieuciążliwego zagospodarowania tego typu terenów.

W omawianym okresie sprawozdawczym systematycznie prowadzone były działania windykacyjne. Dział Windykacji na bieżąco informuje lokatorów o zadłużeniach. Osoby zgłaszające trudną sytuację finansową są każdorazowo informowane o możliwości uzyskania pomocy ze strony Urzędu Dzielnicy w postaci dodatku mieszkaniowego oraz z Ośrodka Pomocy Społecznej, a członkowie WSM także o zapomogach przyznawanych przez Radę Osiedla.

Odpowiedzi na pisma w sprawie zadłużeń, rozłożenia na raty i inne wyjaśnienia udzielane są bez zbędnej zwłoki. Dział Windykacji udziela także informacji instytucjom na podstawie wniosków o udostępnienie danych osobowych. W stosunku do osób w bardzo trudnej sytuacji finansowej, bądź życiowej współpracujemy z pracownikami OPS. Zadłużenie łączne na lokalach mieszkalnych wynosiło 1 387 000 zł i rok do roku spadło o 13%. Kwota zadłużenia stanowi 6,5 % rocznych przychodów osiedla. W 2015 wprowadzony został nowy system czynszowy wraz z aplikacją windykacyjną. Automatyczny system powiadamiania o zadłużeniu przez SMS-y przyniósł wyraźny spadek liczby osób zalegających z opłatami. Na koniec roku było 1241 dłużników, kiedy na koniec 2014 liczba ta wynosiła 1758 tj. mniej aż o 30%.

Na zebraniu mieszkańców w roku ubiegłym wszystkie przyjęte wnioski głosowane były przy braku kworum. Zgodnie z zapisem § 7 regulaminu zebrań mieszkańców członków spółdzielni, do głosowania nad przyjęciem wniosków niezbędna jest obecność co najmniej połowy członków spółdzielni, którym wydano mandaty.

DYREKTOR OSIEDLA  
ŻOŁBORZ III  
  
mgr. Mirosław Mikielski