

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI

OSIEDLA WSM ŻOLIBORZ III ZA ROK 2016

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej w 2016 roku nie uległy zmianie.

Wszystkie media z nielicznymi wyjątkami, opomiarowane. Zaliczki w opłatach ustalane są indywidualnie dla poszczególnych lokali mieszkalnych.

Dodatni wynik na działalności Administracji po 2016 roku pozwolił na podwyższenie nadwyżki przychodów nad kosztami. Na dzień 31.12.2016 roku nadwyżka ta wynosiłaby 665.074,41 zł, lecz w związku z wydzieleniem się budynku Braci Załuskich 11 (Nieruchomość VII), jako nowej spółdzielni mieszkaniowej „Przy Sadach” wraz ze swoją nadwyżką finansową z lat ubiegłych w wysokości 118.225,38 zł, nadwyżka Osiedla Żoliborz III na dzień 31.12.2016 r. wyniosła 546.849,03 zł.

Koszty eksploatacji na m² wynoszą średnio 2,12 zł i w porównaniu z innymi osiedlami w Spółdzielni są jedne z najniższych.

Prowadzona była i jest, planowa i systematyczna windykacja należności przez pracowników i firmy windykacyjne.

Ogólny stan zadłużeń na dzień 31.12.2016 r. wynosił 1.392.113,53 zł i spadł w stosunku do zadłużeń na dzień 31.12.2015 r. o kwotę 75.615,60 zł.

Wysokość zawiązanych w 2016 roku rezerw wyniosła 433.801,56 zł.

Wysokość rozwiązanych w 2016 roku rezerw wyniosła 685.132,18 zł. W obecnym roku widać wyraźny dalszy spadek zadłużenia na lokalach mieszkalnych. Na koniec marca kwota zadłużenia wynosiła Ambitnym celem działu windykacji jest zejście poziomu zadłużenia w roku obecnym poniżej kwoty miliona zł.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu zatrudnionych było przeciętnie 42 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych - 25 pracowników;
- na stanowiskach nierobotniczych - 17 pracowników.

W 2016 roku na fundusz remontowy wpłynęło 4.967.311,73 zł w tym:

- odpisy bieżące od lokali mieszkalnych 3.371.446,30 zł;
- odpisy bieżące od lokali użytkowych 178.076,60 zł
- odpisy bieżące od garaży 6.999,84 zł
- odpisy bieżące od dźwigów 425.968,08 zł
- dodatkowy odpis z odszkodowania od m. st. Warszawy za przejęcie działek ew. 6/2, 6/3 i 6/5 797.919,57 zł. Administracja prowadziła spór z m.st. Warszawa o odszkodowanie za wyłączone z użytkowania WSM działki. Po 5 latach cała dochodzona kwota 1 058 000 zł została przelana na konto Administracji. Cała suma

po zapłaceniu podatku VAT proporcjonalnie zasiła fundusze remontowe nieruchomości lub w przypadku Nieruchomości II i V znacznie zmniejszyła niedobór na eksploatacji i tym samym nie było konieczności podnoszenia opłat eksploatacyjnych w roku 2017.

- dodatkowe zasilenie na inwestycje związane z pozyskaniem energii odnawialnej 52.458,22 zł. W roku 2016 administracja realizowała dwa programy związane z energią odnawialną. Na budynku administracji zostały zainstalowane panele słoneczne z jednoczesną modernizacją instalacji elektrycznej w kierunku sprzedaży nadwyżki energii elektrycznej. Drugim przedsięwzięciem była modernizacja węzła cieplnego poprzez instalację pompy ciepłej. Powinno to doprowadzić do znacznej obniżki kosztów podgrzewu wody w okresie wysokich temperatur, z jednoczesnym odprowadzeniem schłodzonego powietrza na klatkę schodową. Obie inwestycje zostały w pełni sfinansowane ze środków funduszu scentralizowanego spółdzielni. W roku bieżącym planujemy przeprowadzić taką modernizację na całej Nieruchomości I. Warunek jest jeden. Pozyskanie współfinansowana z programu środków unijnych. Koszt całego przedsięwzięcia szacujemy na pół miliona zł. Jeżeli pozyskamy gwarancję zwrotu min. 30% kosztów program będziemy mogli wprowadzić do realizacji.

Analizując sytuację finansową po zakończeniu 2016 roku, należy uznać ją za stabilną. Na bieżąco regulowane są zobowiązania wobec podmiotów zewnętrznych, jak i Zarządu WSM.

W 2017 roku realizacja zadań eksploatacji bieżącej odbywać się będzie w oparciu o uchwalony w dniu 15.12.2016 r. plan gospodarczo finansowy.

Założenia remontowe na lata 2017-2020 zostały wstępnie przyjęte do realizacji. Główne założenie to poprawa estetyki zasobów mieszkaniowych. Na wszystkich nieruchomościach planujemy rewitalizację powierzchni wspólnych z jednoczesnym podniesieniem ich wartości użytkowych i estetycznych.

Na Nieruchomości I strategicznym zadaniem będzie zakończenie procesu rewitalizacji klatek schodowych, modernizacja węzłów cieplnych i zewnętrzny monitoring wysokiej rozdzielczości celem poprawy bezpieczeństwa na osiedlu.

Na Nieruchomości II po zakończeniu remontu elewacji i holi wejściowych w roku bieżącym, głównym zadaniem na całą kadencję będzie wymiana drzwi na korytarzach na wszystkich kondygnacjach oraz wymiana pionów CO i sukcesywnie pionów kanalizacyjnych.

Na Nieruchomości III po zakończeniu montażu drzwi do korytarzy strategicznym celem na lata 2018-2020 będzie odnowienie holi głównych na wszystkich kondygnacjach całej nieruchomości oraz wymiana linii zasilających z rozdzielniami piętrowymi.

Na Nieruchomości IV kontynuować będziemy remonty klatek schodowych. Proces ten nie zostanie zakończony, jednak na 8 budynkach wszystkie 3 klatki powinny być odnowione, a następne budynki zostaną rozpoczęte.

Nieruchomość V to kompleksowe odnawianie klatek schodowych na całej nieruchomości oraz wymiana pionów kanalizacyjnych, głównie kuchennych.

Na Nieruchomości VI w okresie trzyletniej kadencji planowaliśmy wymianę krat na drzwi przeszkłone na korytarzach poszczególnych kondygnacji i odnowienie korytarzy windowych. Na dzień dzisiejszy zaplanowane na realizację tego celu środki w kwocie 75 tys. zł najprawdopodobniej zostaną utracone, a zamierzenia zostaną przesunięte na następny okres. Sytuacja z umową dzierżawy dachu na budynku Włociańska 16 zmierza do jej rozwiązania, stąd ambitne cele na tej nieruchomości są pod znakiem zapytania.

W miesiącu czerwcu kończy się umowa z MPO na wywóz odpadów. Od następnego miesiąca wejdą nowe regulacje, oprócz wyboru firmy w postępowaniu przetargowym, w całej Polsce obowiązywać będzie jeden system segregacji odpadów. Plastik i papier zostaną rozdzielone na dwa odrębne pojemniki. Odpady będziemy obowiązani segregować do czterech pojemników o różnych kolorach. Obecnie w Warszawie mamy tylko trzy.

Proces wyodrębnień lokali mieszkalnych bardzo wyhamował, w okresie ostatniej kadencji RO, czyli od początku roku 2014 przenieśliśmy własność 67 lokali. Na dzień dzisiejszy jest wyodrębnionych 1240 lokali. Z przykrością zaznaczyć trzeba, że mamy coraz mniej członków WSM zarówno na naszym osiedlu, jak i w całej Spółdzielni. Jest to efekt usm rozdzielającej lokale od członkostwa. Obecnie w zasadzie 100% nowych nabywców lokali zarówno spółdzielczych własnościowych, jak i wyodrębnionych nie składa deklaracji członkowskich i nie przystępuje do Spółdzielni. Różnica w opłatach eksploatacyjnych rzędu 15 gr/m² nie jest motywatorem do składania deklaracji. Dopiero chęć kandydowania do statutowych organów i korzyści z tym związanych motywują właścicieli do zmiany swojego statusu.

Zgodnie z wnioskami i postulatami naszych mieszkańców realizujemy kompleksowe rewitalizacje terenów zielonych naszego osiedla. Pierwsze nasadzenia nowych gatunków zostały przeprowadzone w ubiegłym roku. W zależności od tolerancji gleby, środowiska i klimatu gatunki będziemy rozpowszechniać lub modyfikować. Zgodnie z przyjętym w roku ubiegłym wnioskiem, konserwacją terenów zielonych zajmuje się firma zewnętrzna, z którą administracja podpisała stosowną umowę. Na dzisiejszym zebraniu obecny jest jeden z właścicieli Pan Damian Kohyt, który w korytarzu do godz. 14 udzielał będzie wszelkich wyjaśnień.

Rada Osiedla wspólnie z Administracją przesłała do burmistrza dzielnicy Żoliborz pozytywną opinię w sprawie utworzenia parku historyczno-krajobrazowego na całym terenie „górek” z jednoczesnym nadaniem imienia Tadeusza Kościuszki. Spełniamy również w ten sposób inicjatywę niezującego już naszego mieszkańca Pana Stanisława Mączyńskiego. Jeżeli sprawa uzyska pozytywne zakończenie, na terenie naszego osiedla powinna powstać ciekawa przestrzeń zielona, zagospodarowana na koszt miasta.

Na zebraniu ubiegłorocznym złożono i przegłosowano 4 wnioski do realizacji. Dwa wnioski przyjęte są obecnie realizowane.

W imieniu własnym i pozostałych pracowników dziękuję Radzie Osiedla za merytoryczną współpracę w okresie kadencji.

DYREKTOR OSIEDLA
ŻOLIBOZ III

mgr Miroslaw Mikieliski