

Warszawa, 24.04.2018 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA
WSM ŻOLIBORZ III ZA ROK 2017

W roku obrotowym 2017 Osiedle osiągnęło ujemny wynik finansowy w wysokości 113 000 zł. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej w 2017 roku nie uległy zmianie.

Wszystkie media z nielicznymi wyjątkami, opomiarowane. Zaliczki w opłatach ustalane są indywidualnie dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Prowadzona była i jest, planowa i systematyczna windykacja należności przez pracowników Administracji.

Średnia stawka eksploatacji podstawowej wynosi 1,88 zł/m² i od ostatniego sprawozdania nie uległa zmianie.

Na poszczególnych nieruchomościach sytuacja wygląda następująco:

Nieruchomość I 1,94 zł/m²

Nieruchomość II 2,37 zł/m²

Nieruchomość III 1,37 zł/m²

Nieruchomość IV 1,50 zł/m²

Nieruchomość V 2,16 zł/m²

Nieruchomość VI 1,93 zł/m²

Stan zadłużeń na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2017 r. wynosił 1.264.790 zł i spadł w stosunku do zadłużeń na dzień

31.12.2016 r. o kwotę 33.995,89 zł. Natomiast zadłużenia na lokalach użytkowych wzrosły o kwotę 36 tys. zł. W ostatnim okresie pozytywnych wyników koniunktury gospodarczej w skali macro daje się zauważyć negatywne tendencje w skali micro. Coraz więcej użytkowników występuje z wnioskami do Rady Osiedla o renegocjacje zawartych umów i obniżenie stawek najmu. Uwolnione lokale użytkowe znajdują najemców średnio po 6-8 miesiącach z reguły po niższych stawkach od poprzednich. Na dzień dzisiejszy na dwa lokale użytkowe poszukujemy najemców. W ubiegłorocznym sprawozdaniu zakładaliśmy obniżenie kwoty zadłużeń poniżej jednego mln. zł, jak widać było to zbyt optymistyczne założenie.

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

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

W 2017 roku na fundusz remontowy wpłynęło 4.745.396,28 zł w tym:

- odpisy bieżące od lokali mieszkalnych 2.953.918,24 zł;
- odpisy bieżące od lokali użytkowych 176.911,80 zł;
- odpisy bieżące od garaży 6.999,84 zł;
- odpisy bieżące od dźwigów 434.227,40 zł.

Analizując sytuację finansową po zakończeniu 2017 roku, należy uznać ją za stabilną. Na bieżąco regulowane są zobowiązania wobec podmiotów zewnętrznych, jak i Zarządu WSM.

W 2018 roku realizacja zadań eksploatacji bieżącej odbywać się będzie w oparciu o uchwalony w dniu 22.02.2018 roku plan gospodarczo finansowy.

Założenia remontowe na lata 2017-2020 tj. trzyletnią kadencję Rady Osiedla są w realizacji. Główne zadania to poprawa estetyki zasobów mieszkaniowych. Na wszystkich nieruchomościach planujemy rewitalizację powierzchni wspólnych z jednoczesnym podniesieniem ich wartości użytkowych i estetycznych.

Istotnym elementem roku 2017 była nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powinno powstawać z mocy prawa, wynika stąd brak obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego. Zasada powyższa dotyczy również małżonka o ile prawo do lokalu przysługuje wspólnie. Dobrowolność członkostwa występuje wyłącznie przy odrębnym prawie do lokalu. Z nowelizacji wynikał obowiązek nadania numerów członkowskich właścicielom i ich małżonkom, którzy nie złożyli wcześniej deklaracji członkowskiej. Informuję, że wszyscy właściciele spółdzielczych własnościowych praw do lokalu są członkami WSM i jeżeli nie otrzymali jeszcze legitymacji członkowskiej, mogą to zrobić w Administracji.

W roku 2017 wyodrębnionych zostało 24 lokale mieszkalne. Łącznie na naszym osiedlu wyodrębnionych jest 1264 lokale.

Zarząd WSM korzystając ze swoich uprawnień złożył wnioski do miasta st. Warszawy o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z 95% bonifikatą. Wnioski zostały

złożone na wszystkie nieruchomości, w których WSM posiada więcej niż 50% udziałów w gruncie. Na dzień dzisiejszy procedury przekształcenia zostały zawieszane przez miasto z powodu niezgodności wpisów w KW ze stanem faktycznym.

Na zebraniu mieszkańców w roku ubiegłym wszystkie przyjęte wnioski głosowane były przy braku quorum. Wszystkie wnioski łącznie 3 zostały przekazane do Zarządu, jako sugestie. 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
WOLIBÓRZ III

mgr Miroslaw Mikielski