

Warszawa, 09.04.2019 r.

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM ŻOLIBORZ III ZA ROK 2018**

W roku obrotowym 2018 Osiedle osiągnęło ujemny wynik finansowy w wysokości 656 300 zł. Zaznaczyć należy, że Żoliborz III posiada nierozliczony dodatni wynik finansowy na GZM z roku 2017 w wysokości 773 157 zł. Walne Zgromadzenie, dwukrotnie odrzuciło uchwałę ws. podziału wyniku finansowego, stąd wynik na działalności pozostaje nierozliczony.

Wszystkie media z nielicznymi wyjątkami, opomiarowane. Zaliczki w opłatach ustalane są indywidualnie dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Od bieżącego roku zaliczki za media rozliczane będą raz do roku na koniec czerwca. Prowadzona była i jest, planowa i systematyczna windykacja należności przez pracowników Administracji. Koszty eksploatacji podstawowej wynoszą średnio 1,88 zł/m<sup>2</sup> i od ostatniego sprawozdania nie uległy zmianie. Na poszczególnych nieruchomościach sytuacja wygląda następująco:

Nieruchomość I 1,94

Nieruchomość II 2,37

Nieruchomość III 1,37

Nieruchomość IV 1,50

Nieruchomość V 2,16

Nieruchomość VI 1,93

Stan zadłużeń na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. wynosił 1 039 300 zł i obniżył się w stosunku do zadłużeń na dzień 31.12.2017 r. o kwotę 225 500 zł. Natomiast zadłużenia na lokalach użytkowych wzrosły o kwotę 30 tys. zł. Coraz więcej użytkowników występuje z wnioskami do Rady Osiedla o renegotjacje zawartych umów i obniżenie stawek najmu. Na dzień dzisiejszy na jeden lokal użytkowy poszukujemy najemcy. W ubiegłorocznym sprawozdaniu

zakładaliśmy obniżenie kwoty zadłużeń poniżej jednego mln. zł jak widać byliśmy o włos od realizacji ambitnego celu.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu zatrudnionych było przeciętnie 41 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych - 22 pracowników;
- na stanowiskach nierobotniczych - 19 pracowników.

W stosunku do poprzedniego roku struktura została zmniejszona o jednego pracownika.

W 2018 roku na fundusz remontowy wpłynęło 3. 514 109 zł w tym:

- odpisy bieżące od lokali mieszkalnych 2. 906 658 zł;
- odpisy bieżące od lokali użytkowych 184 073 zł;
- odpisy bieżące od garaży 7 000 zł;
- odpisy bieżące od dźwigów 348 198 zł.

Analizując sytuację finansową po zakończeniu 2018 roku, należy uznać ją za stabilną. Na bieżąco regulowane są zobowiązania wobec podmiotów zewnętrznych, jak i Zarządu WSM.

W 2019 roku realizacja zadań eksploatacji bieżącej odbywać się będzie w oparciu o uchwalony w dniu 28.02.2019 r. 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. W roku 2018 wyodrębnionych zostało 24 lokale mieszkalne. Łącznie na naszym osiedlu jest wyodrębnionych 1264 lokale.

20 lipca 2018 r. z mocy ustawy grunty zabudowane na cele mieszkaniowe zostały przekształcone na własność. Przekształcenie skutkowało od dnia 1 stycznia 2019 roku. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała zaświadczenia o przekształceniu na żadną nieruchomość. Ustawa była już trzykrotnie nowelizowana, a wątpliwości i niejasności jest coraz więcej. Na dzisiejszym zebraniu tej tematyce poświęcony jest odrębny punkt porządku obrad.

Od dnia 01 stycznia 2019 r. wyodrębnienia lokali mieszkalnych zostały wstrzymane. Powodem jest brak wiedzy o statusie prawnym gruntu. Wyodrębnienia będą kontynuowane po otrzymaniu zaświadczeń od Miasta.

Na zebraniu mieszkańców w roku ubiegłym wszystkie zostały przyjęte do realizacji trzy wnioski:

1. Wniosek dotyczący demontażu istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej sieci PLAY. Stacja bazowa wraz z osprzętem została zdemontowana przez operatora, a umowa dzierżawy powierzchni rozwiązana.
2. Przekazanie działki nr 13 bez odszkodowania do m.st. Warszawy. Właściciele wyodrębnieni z budynków Włociańska 16 i 18 posiadający udziały w tej nieruchomości do dnia dzisiejszego nie udzielili WSM notarialnych pełnomocnictw do zbycia ich udziałów na rzecz m.st. Warszawy. Jest to niezbędny warunek przystąpienia miasta do aktu notarialnego.
3. Przekazanie „Spółdzielni przy Sadach” działki 12/5 zgodnie z wyrokiem kasacyjnym. Administracja nie wnosi sprzeciwu, sprawę realizuje Dział Prawny.

DYREKTOR OSIEDLA  
ŻOLIEŃCZ III  
  
mgr Mirosław Mikielski