

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI

### OSIEDLA WSM ŻOLIBORZ III ZA ROK 2013

Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla Żoliborz III, nie byłoby pełne i spójne, gdyby nie nawiązywało do podsumowania trzyletniej kadencji organów statutowych, która dobiega końca. Okres ten trudno nazwać „oazą spokoju”. Rada Nadzorcza kilkakrotnie zmieniała skład Zarządu, co nie wpływało na stabilizację działalności zarówno Spółdzielni jak i poszczególnych osiedli. Deklaracje zmian Statutu WSM nie doczekały się realizacji i pozostaną jako spuścizna dla nowej Rady Nadzorczej, a wybory organów statutowych odbędą się na podstawie starego Statutu. Pomimo zawirowań, Administracja zobowiązana była do prowadzenia zarządzania powierzonymi zasobami, zgodnie z przyjętymi rocznymi planami finansowymi i remontowymi. 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 badania gospodarki finansowej osiedla przeprowadzone przez biegłego rewidenta w roku 2012. Sprawa opłat za użytkowanie wieczyste, powraca co roku jak bumerang. Nadal nie wszystkie odwołania złożone przez Spółdzielnię w roku 2009 i 2010 zostały prawomocnie zakończone. Dotychczas tylko na nieruchomości V i II sąd prawomocnie uznał powództwo Spółdzielni. Rezerwy wnoszone przez mieszkańców zostały rozliczone i zwrócone. Niestety wysokość opłat ponownie została wypowiedziana przez miasto i procedura odwoławcza rozpoczęła się od nowa. Na nieruchomości IV z winy Spółdzielni nie zachowano terminu do zaskarżenia orzeczenia SKO i podwyższona opłata stała się faktem. Pozostałe nieruchomości nadal są na etapie rozpatrywania. Spółdzielnia przegrała również postępowanie dot. opłaty za tzw. górki, działka 6/2. Koszty roczne w wysokości prawie 300 tys. zł stały się faktem. Zamieszanie z tzw. Ustawą śmieciową w dalszym ciągu się pogłębia. Już 10 miesięcy egzystujemy na zasadzie prowizorki, na dodatek nasze osiedle ponosi wyższe koszty za usługi na tym samym poziomie co wcześniej. Trudno przewidzieć kiedy ten okres zostanie zamknięty. Na dzień dzisiejszy nowe umowy powinny zostać podpisane przez miasto od lipca. Wychodząc na przeciw nowym regulacjom, sukcesywnie przeprowadzamy modernizację dotychczasowego systemu odbioru odpadów w budynkach wysokich i przystosowanie ich do pełnej segregacji zgodnej z obecnymi regulacjami na terenie Warszawy. Wyodrębnienia lokali mieszkalnych wyraźnie zastopowały. Trudno rozstrzygnąć, czy jest to zmiana nastawienia do tej formy własności, czy perturbacje związane z opłatami za użytkowanie wieczyste. Faktem jest, że na koniec 2010 roku mieliśmy wyodrębnionych 1088 lokali. Przez okres 3 lat liczba wzrosła do 1173. Podczas całej kadencji Rady Osiedla realizowano zasadę maksymalnego ograniczania kosztów z jednoczesnym pozyskiwaniem dodatkowych przychodów. Praktycznie zakończono modernizację ogólnodostępnych parkingów osiedlowych. Wynajętych zostało 230 miejsc indywidualnych na nieruchomości III i IV, a przychody z tego tytułu wyniosły rocznie 101900 zł, co znacząco wpływa na wynik finansowy. Zasada ta dotyczy również powierzchni wewnątrz budynków. Wszystkie pomieszczenia po zamkniętych komorach

zsympowych są adoptowane na komórki lokatorskie i wynajmowane właścicielom danego budynku. Analizując koszty eksploatacji i szczególnie porównując je z innymi jednostkami organizacyjnymi należy brać pod uwagę specyficzne otoczenie w jakim mieszkamy, które wpływa z jednej strony na komfort mieszkania w otwartej zielonej przestrzeni, a z drugiej strony przyczynia się do znacznie wyższych kosztów eksploatacji. Osiedle Żoliborz III posiada najliczniejszy zaewidencjonowany drzewostan na terenie WSM, a całkiem prawdopodobne, że jako jednostka organizacyjna zajmująca się nieruchomościami mieszkaniowymi nie ma sobie równych w całej Warszawie. Roczne koszty konserwacji zieleni wysokiej i średnio wysokiej wynoszą ponad 100 tys. zł. Zabiegi pielęgnacyjne wykonywane są w minimalnym zakresie, a oczekiwania mieszkańców szczególnie do prześwietleń drzew są o wiele większe, czego doświadczamy corocznie w okresie prowadzonych prac. Po ponad 10 latach postępowania sądowego budynek przy ul. Braci Żałuskich 11 został prawomocnie wyłączony z WSM. Pozostaje zamknięcie wszelkich procedur związanych z podziałem geodezyjnym nieruchomości i podziałem majątku zgodnie z wyrokiem sądu. Kryzys globalny z roku 2010 nie pozostał bez wpływu na statystyki zadłużenia Naszego osiedla. W roku 2010 zadłużenie wyniosło 1200 tys. zł, w połowie okresu sprawozdawczego zadłużenie sięgnęło do wysokości 1800 tys. zł. Obecnie poziom zadłużenia obniżył się do poziomu 1480 tys. zł. Jak widać intensyfikacja działań windykacyjnych nie do końca przynosi oczekiwane rezultaty. W trzyletnim okresie działalności odzyskano 10 zadłużonych lokali spółdzielczych. Lokale obciążone były wyrokami nakazującymi eksmisję, lub zdane zostały przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Na wniosek administracji Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o przejęciu na własność licytowanego przez komornika lokalu w przypadku braku oferentów zewnętrznych. Pozwoli to administracji eksmitować dłużników i sprzedać lokal odzyskując prawie 150 tys. zadłużenie. W roku 2013 administracja uzyskała dodatni wynik na działalności bieżącej, pozwoliło to na pokrycie strat z lat ubiegłych z nadwyżką przychodów nad kosztami na koniec roku 2013 w wysokości 51157 tys. zł. W roku 2010 zatrudnionych było 50 pracowników, na koniec 2013 roku zatrudnionych było 48 pracowników w tym 29 na stanowiskach robotniczych i 19 pracowników w administracji. Szczegóły wyniku finansowego za rok 2013, dostępne są do wglądu w siedzibie Administracji. W roku 2013 na zebraniu mieszkańców złożone i przyjęte wnioski dotyczyły postulatów zmian w nowej regulacji ustawy odbioru i zagospodarowania odpadów. Wnioski dotyczyły rozwiązań systemowych w żadnym razie nie zależnych od Administracji. Obecnie trwa kampania społeczna zmierzająca do ukierunkowania nowelizowanej ustawy w stronę oczekiwań spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jak zapewnia Zarząd aktywnie uczestniczy w tych inicjatywach. Wniosek dot. przywrócenia podziału na min. 6 części Walnego Zgromadzenia nie zyskał akceptacji Rady Nadzorczej. Uchwałą 27/2014 z dnia 31.03.2014 r. Rada Nadzorcza dokonała podziału WZ na cztery części. Wniosek przesyłania corocznego rozliczenia wysokości opłat za lokal na podstawie poniesionych kosztów jest realizowany.

Za Administrację Osiedla Żoliborz III  
Miroslaw Mikiński - dyrektor

