|  |  |
| --- | --- |
| [**www.wsm-mlociny.pl**](http://www.wsm-mlociny.pl) | WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWAAdministracja Osiedla „Młociny”01-961 Warszawa, ul. WRZECIONO 14A Tel./fax.: (22) 835 24 96email: sekretariat@wsm-mlociny.pl\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Numer KRS 0000074605 REGON 000489811 NIP 525-000-64-95 |

Warszawa dn. 14.03.2025 r.

***SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA***

***PLANU GOSPODARCZO FINANSOWEGO***

***ADMINISTRACJI OSIEDLA MŁOCINY ZA 2024 R.***

## Informacje ogólne.

Powierzchnia zasobów eksploatacyjnych Osiedla WSM „Młociny” na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 121.850,10 m². Do obsługi administracyjnej pozostawało: 48 budynków wielorodzinnych wraz z 20 segmentami z łączną liczbą lokali mieszkalnych 2.605 szt,, 5 budynków usługowych, 6 zespołów garażowych, 236 stanowisk w halach garażowych oraz 131 garaży indywidualnych.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **L.p**. | **Wyszczególnienie** | **Ogółem** | **Ilość lokali** |
| 1 | Lokale mieszkalne | 108 459,00 m2 | 2 605 sztuk |
| 2 | Lokale użytkowe | 7 556,00 m2 | 17 sztuk |
| 3 | Garaże indywidualne  | 2 135,00 m2 | 131 sztuk |
| 4 | Stanowiska garażowew hali garażowej | 2 985,50 m2 | 236 sztuk |
| 5 | Lokale własne | 714,60 m2 |  |
|  | **Ogółem** | **121 850,10 m2** |  |

Udział powierzchni mieszkań, których właściciele przekształcili tytuł własności ze spółdzielczego w odrębną własność w skali całego Osiedla wynosi obecnie 43,89%. Najwięcej wyodrębnień jest na nieruchomości przy ul. Marymonckiej 129/131 gdzie wyodrębniono 58,6 % z całkowitej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garażowych. Najmniej wyodrębnień 0,0% jest na nieruchomości przy ul. Wrzeciono 12C-W zabudowanej zespołem segmentowych domów jednorodzinnych.

Ilość podpisanych w roku 2024 w tej sprawie aktów notarialnych wyniosła 16 szt. (w tym : 12 szt. dla lokali mieszkalnych, 1 szt dla lokali garażowych i 3 szt. dla miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych).

## Wynik finansowy.

***Na dzień 31.12.2024r. Administracja osiągnęła dodatni wynik finansowy w wysokości 1 214 732,08 zł.***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  ***Przychody ogółem wyniosły***  | ***26 661 987,68*** |  |
|  w tym: |   |   |
|          Opłaty eksploatacyjne i czynsze  | 12 696 413,80 | 100% |
|          Opłaty za zimną wodę i wyprowadzanie ścieków  | 2 094 311,72 | 101% |
|          Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody  | 7 288 973,85 | 69% |
|          Wywóz nieczystości | 2 427 905,36 | 92% |
|          Działalność społeczno-kulturalna  | 81 704,12 | 113% |
|          Energia elektryczna  | 401 092,95 | 57% |
|          Pozostałe przychody operacyjne i finansowe  | 1 390 032,70 | 193% |
|          Ochrona osiedla  | 276 985,53 | 96% |
|          Przychody z tyt. usług ekipy konserwatorskiej  | 4 567,65 | 127% |
|   |   |   |
|   |   |   |
|  ***Koszty ogółem wyniosły***  | ***25 447 255,60*** |   |
| w tym: |   |   |
|          Koszty eksploatacji podstawowej  | 11 657 735,15 | 102% |
|          Koszty dostawy zimnej wody i wyprowadzania ścieków  | 2 094 311,72 | 101% |
|          Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody  | 7 288 973,85 | 69% |
|          Wywóz nieczystości | 2 427 905,36 | 92% |
|          koszty działalności społeczno-kulturalnej  | 90 645,95 | 125% |
|          Energia elektryczna  | 401 092,95 | 57% |
|          Pozostałe koszty operacyjne i finansowe  | 955 322,45 | 136% |
|          Ochrona osiedla  | 276 985,53 | 96% |
|          Koszty z tyt. usług ekipy konserwatorskiej  | 4 567,65 | 127% |
|  |   |   |
|  |   |   |
| **PODATEK DOCHODOWY** | 249 714,99 | 147% |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Obliczenie wyniku z działalności na dzień 31.12.2024 roku:*** |   |   |   |
| - Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości |   | 39 705,36 |
| - Pozostała działalność  |  | 1 175 026,72 |
| **Wynik netto na dzień 31.12.2024 r.**  |  | **1 214 732,08** |
|   |   |   |   |
| ***Wynik finansowy narastająco ogółem:*** |   |   |   |
| Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.  | -310 281,26 |
| Podzielony wynik na pozostałej działalności za 2023 |   | 1 089 144,41 |
| Wynik netto za 2024 r.  | 1 214 732,08 |
|  **Wynik finansowy ogółem:**  |  | **1 993 595,23** |

## Zasady rozliczania kosztów.

***Zasady rozliczania kosztów.***

Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i hale garażowe. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji ponoszą wszyscy użytkownicy w/w lokali. Opłaty ustalane są na m2 powierzchni użytkowej lokalu i naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

Zaliczki na pokrycie kosztów w zakresie centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i odprowadzania ścieków dostosowane zostały do poziomu kosztów ustalanych na podstawie urządzeń pomiarowych.

Ochrona rozliczana jest od ilości tzw. punktów dozorowanych (miejsca postojowe, garaże, lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

Od 1 października 2024 roku opłata za wywóz nieczystości uległa obniżeniu z 85 zł na 60 zł za lokal.

Zgodnie z Uchwałą RO 3/2014 z dnia 14 kwietnia 2014 r. koszty utrzymania pracowników działu technicznego od 2014 roku rozliczane są w ramach kosztów zarządu ogólnego i administracji eksploatacji podstawowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## Wykorzystanie funduszu remontowego.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wynosił 1 433 280,27 zł.

Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali własnych na dzień 31.12.2024 r. wynosił 3 590 424,31 zł (100% planu).

|  |  |
| --- | --- |
| Wykonano 88 % przewidywanych prac w tym: |   |
| 1.      Remonty bieżące zasobów | 693 941,48 |
| 2.      Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej | 212 160,53 |
| 3.      Wymiana instalacji co, cw | 120 485,96 |
| 4.      Instalacje elektryczne i gazowe | 18 996,00 |
| 5.      Remont balkonów | 682 900,60 |
| 6.      Remonty poszycia dachowego | 45 468,00 |
| 7.      Remonty klatek schodowych, chodników | 1 425 231,60 |
| 8.      Inne | 52 574,08 |
|  **Razem** | **3 251 758,25** |

Bieżące potrzeby remontowe Osiedla przewyższają ilość środków odprowadzanych w ciągu roku przez mieszkańców przy miesięcznej stawce na ten cel utrzymującej się w roku 2024 na poziomie 2,50 -2,60zł/m² pum.

Niskie stawki odpisów na fundusz remontowy przy skokowym wzroście cen materiałów budowlanych, nie gwarantują sfinansowania koniecznych robót w krótkim czasie, wynikających z rocznych przeglądów technicznych budynków. Konieczne może być ograniczenie tempa wykonywanych dotychczas robót w celu skumulowania środków na ich wykonanie.

W związku z tym decyzją Rady Osiedla, od 01 stycznia 2025 roku podniesione zostały miesięczne stawki remontowe na wszystkich nieruchomościach do poziomu 3,50 zł/m² pum.

|  |
| --- |
| **Wykaz największych prac remontowych wykonanych na Osiedlu (o wartości pow. 50 tys. zł brutto)** |
| **ROK 2024** | **wartość** |
| **Rodzaj remontu**  | **adres** | **tys. zł** |
| 1 | Nowa altana śmietnikowa | Wrzeciono 57 | 259 |
| 2 | Kontynuacja remontów klatek | Szegedyńska 10, Przy Agorze 3, Wrzeciono 12 | 715 |
| 3 | Remont klatek | Szegedyńska 1, Wrzeciono 50 | 650 |
| 4 | Wymiana poziomów cw i zw | ½ Szegedyńska 5A,  | 136 |
| 5 | Legalizacje wodomierzy  |  Szegedyńska 4,8,Wrzeciono 50 | 78 |
| 6 | Naprawa tarasów, loggii, balkonów | Wrzeciono 57B, 59-59C | 215 |
| 7 | Wymiana balkonów | Wrzeciono 10 | 500 |
| 8 | Wymiana przykanalika sanitarnego i poziomów | Wrzeciono 8 | 69 |
| 9 | Podjazd dla wózków inwalidzkich | Wrzeciono 10 | 52 |

Zgodnie z planem remontów na rok 2025 zatwierdzonym przez Radę Osiedla, kontynuowane będą w pierwszej kolejności roboty związane z poprawą estetyki kolejnych klatek schodowych, wymianą instalacji wodnej wewnątrz budynków oraz remontami balkonów znajdujących się w najgorszym stanie technicznym.

Oddzielnym problemem jest katastrofalny stan izolacji wodnej położonej na płytach stropowych nad halami garażowymi na nieruchomości VI. Wykonane 8 lat temu metodą iniekcyjną od wewnątrz roboty uszczelniające będą musiały być co jakiś czas powtarzane aby nie dopuścić do degradacji stanu technicznego tych podziemnych obiektów.

## Sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Zespół konserwatorów wykonał 109 % z zaplanowanych prac: |
|   |   |
| 1. Roboty konserwacyjne ogólne | 479 098,24 |
| 2. Konserwacja instalacji C.O. i C.W. | 239 251,46 |
| 3. Remonty bieżące | 0,00 |
| 4. Usługi lokatorskie i inne  | 4 567,65 |
|  **Razem sprzedaż** | **722 917,35** |

Działalność społeczno-kulturalna.Na dzień 31.12.2024 r. przychody na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej wyniosły 81 704,12 zł (odpisy 68 705,98 zł). Koszty na koniec prezentowanego okresu sprawozdawczego poniesiono w kwocie: 90 645,95 zł, co stanowi 125 % planu.

|  |  |
| --- | --- |
| Poniesione koszty to: |   |
|   |   |
| 1. Koszty wynagrodzeń z narzutami | 43 614,89 |
| 2. Koszty imprez | 0,00 |
| 3. Pozostałe koszty | 8 320,82 |
| 4. Finansowanie pomocy sąsiedzkiej | 8 624,54 |
| 5. Koszty utrzymania klubu  | 30 085,70 |
|  **Razem**  | **90 645,95** |
|   |   |
| **Specyfikacja pozostałych kosztów:** | **8 320,82** |
|  - usł. porządkowe-sprzatanie terenów zielonych | 1 333,32 |
|  - przegląd stacji deratyzacyjnej  | 512,51 |
|  - abonament telefoniczny | 1 430,24 |
|  - art. spożywcze Klub Seniora | 938,65 |
|  - prenumeraty | 3 706,19 |
| - pozostałe usługi | 399,91 |
|  |   |
| **Specyfikacja kosztów utrzymania klubu :** | **30 085,70** |
| - materiały  | 7 616,94 |
| - podatek od nieruchomości  | 6 782,16 |
| - energ. elektryczna  | 730,86 |
| - ciepła i zimna woda, co | 15 832,85 |
| - gaz | -877,11 |

Na fundusz dokonano odpisów zgodnie z Uchwałą RO w wysokości 0,06 zł/m²/miesiąc od powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków Spółdzielni. W związku z corocznym wzrostem kosztów utrzymania klubu, decyzją Rady Osiedla, od 01 stycznia 2025 roku odpis na fundusz wyniesie 0,09 zł/m²/miesiąc od każdego mieszkania członka Spółdzielni.Wydatki związane z udzielanymi zapomogami były wypłacane zgodnie z wnioskami Komisji Społecznej Rady Osiedla.Koszty utrzymania Klubu Seniora ponosi Osiedle WSM Młociny, natomiast koszty działalności kulturalnej - głównie Urząd Dzielnicy Bielany. Klub działający przez 10 miesięcy w roku, w miarę potrzeb jest wynajmowany na różnego rodzaju spotkania rodzinne oraz imprezy okolicznościowe. Środki pochodzące z tego źródła odprowadzane są na konto bankowe Osiedla. |  |  |
|  |  |

## Zadłużenie z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***LOKALE MIESZKALNE*** |  |  |  |  |  |
| **Stan zadłużeń**  | na dzień 31.12.2022r. | na dzień 31.12.2023r. | **na dzień 31.12.2024r.** |
|   | ilość  | zł | Ilość  | zł | **Ilość**  | **zł** |
| 1. Opłaty bieżące | 899 | 655 506,51 | 1257 | 1 061 067,35 | **744** | **607 908,53** |
| 2. Sporne | 61 | 290 575,72 | 50 | 298 125,98 | **32** | **249 036,31** |
| 3. Zasądzone | 50 | 564 392,22 | 46 | 518 705,91 | **45** | **493 341,56** |
| **Razem** | 1010 | 1 510 474,45 | 1353 | 1 877 899,24 | **821** | **1 350 286,40** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***LOKALE UŻYTKOWE*** |  |  |  |  |  |
| **Stan zadłużeń**  | na dzień 31.12.2022r. | na dzień 31.12.2023r. | **na dzień 31.12.2024r.** |
|   | ilość  | zł | ilość  | zł | **Ilość** |  |
| **zł** |
| 1.Opłaty bieżące | 26 | 69 007,17 | 34 | 72 621,57 | **30** | **92 647,13** |
| 2. Sporne  | 1 | 5 482,95 | 1 | 3 740,76 | **1** | **3 740,76** |
| 3. Zasądzone  | 2 | 48 052,80 | 2 | 9 977,50 | **1** | **7 500,57** |
| **Razem** | 29 | 122 542,92 | 37 | 86 339,83 | **32** | **103 888,46** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Podjęte działania windykacyjne w 2024r.:** |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |
| - wysłano 1364 wezwań do zapłaty |  |  |  |  |
| - do wszystkich mieszkańców wysłano potwierdzenia sald, |  |  |  |
| - zawarto 15 porozumień/ ugód dot. spłaty zaległości w ratach, |  |  |  |
| - do sądu skierowano 65 pozwów, |  |  |  |  |  |
| - do komornika skierowano 39 wnioski, |  |  |  |  |
| - do firmy windykacyjnej skierowanych zostało 179 spraw |  |  |  |

Analiza zadłużenia na kontach opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 roku wykazała spadek o 11% w stosunku do grudnia 2022 roku i o 28% w stosunku do grudnia 2023 roku. Głównym powodem spadku zadłużeń jest zakończenie stanu zagrożenia epidemiologicznego i wznowienie procedur dochodzenia należności. Pandemia wydłużyła czas oczekiwania na wydawanie prawomocnych tytułów wykonawczych, a w konsekwencji brak możliwości sprawnego dochodzenia należności w ramach postepowań egzekucyjnych oraz ograniczała firmy windykacyjne działające w celu odzyskania długu.

Wprowadzono powiadamianie sms-owe mieszkańców o stanie zadłużenia lokali mieszkalnych.

## Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu zatrudnienie w etatach wyniosło 32 etaty w tym:

* na stan. nierobotniczych 15 etatów
* na stan. robotniczych 17 etatów

Koszty wynagrodzeń osobowych i bezosobowych wyniosły: 3 535 963,31 zł

Na ubezpieczenia społeczne wydatkowano kwotę: 570 358,64 zł

Łącznie kwota: 4 106 321,95 zł

w tym koszty wynagrodzeń Rady Osiedla: 471 518,40 zł

## Koszty finansowe i operacyjne, refaktury.

##

|  |  |
| --- | --- |
| ***Koszty finansowe i operacyjne***  |  ***955 322,45 zł***  |
|  |   |
| - zapłacone koszty sądowe  |  96 592,43 zł  |
| - odpisy aktualizujące należności  |  679 939,00 zł  |
| - spisane należności  |  0,00 zł  |
| - pozostałe koszty operacyjne  |  130 235,40 zł  |
| - refaktury  |  29 072,28 zł  |
| - koszty finansowe  |  19 483,34 zł  |
|   |  **955 322,45 zł**  |

## Przychody finansowe i operacyjne, refaktury.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Przychody finansowe i operacyjne, refaktury***  |  ***1 390 032,70 zł***  |
|  |   |
| *-* zwrócone koszty sądowe  |  86 454,97 zł  |
| - rozwiązane rezerwy z tyt. należności  |  843 572,99 zł  |
| - opłaty manipulacyjne za zaświadczenia do wyodrębnień  |  1 463,40 zł  |
| - odsetki od lok. mieszk. i użyt.  |  65 672,86 zł  |
| - odsetki od lokat  |  227 865,02 zł  |
| - pozostałe przychody operacyjne |  109 779,40 zł  |
| - pozostałe przychody finansowe |  17 592,60 zł  |
| - otrzymane odszkodowania |  8 559,18 zł  |
| - refaktury |  29 072,28 zł  |
|   |  **1 390 032,70 zł**  |

## Sprawy terenowo prawne.

Istotnym zagrożeniem dla finansów Osiedla Młociny w 2025 roku i latach następnych jest sprawa kosztów bezumownego korzystania z dwóch działek:

1. Działki nr 2 o powierzchni 603 m.kw na której posadowiona jest część budynku Administracji wraz z lokalem użytkowym, za którą z funduszy Biura Zarządu zostało zapłacone w latach 2000-2017 odszkodowanie za bezumowne korzystanie w kwocie ok 1 mln zł.
2. Działki położonej przy ulicy Wrzeciono 10 c pod budynkiem Przychodni Zdrowia o powierzchni 5700 m.kw za którą WSM na dzień dzisiejszy nie ponosi kosztów z tytułu bezumownego użytkowania.

W 2019 roku WSM przegrało w Sądzie Apelacyjnym sprawę o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania dla obu w/w działek.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku na Posiedzeniu Rady Osiedla, z udziałem członków Zarządu WSM: Rada Osiedla poparła wniosek w sprawie dalszego prowadzeniu postępowania sądowego i rekomendowała wniesienie skargi kasacyjnej oraz złożenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości. Zdecydowano że postępowanie będzie prowadzone przez zewnętrzną Kancelarię Prawną prowadzoną przez Radcę Prawnego p. Adama Kuźnickiego.

Ustalono również, że koszty sądowe kasacji w kwocie 100.000 zł oraz koszty prowadzenia procesu w sprawie zasiedzenia zostaną podzielone po połowie między Zarząd, a Administrację Osiedla Młociny.

Od 2020 roku tworzona jest w ciężar kosztów rezerwa w związku z bezumownym korzystaniem z gruntu pod budynkiem biura administracji. W 2023 rezerwa została założona w kwocie 65.075,40 zł.

W dn. 15.01.2021r Urząd Dzielnicy Bielany wystosował pismo wzywające do wydania nieruchomości (budynku przychodni wraz z gruntem) w związku z brakiem posiadania tytułu prawnego przez WSM do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wrzeciono 10C.

W związku z niezastosowaniem się do żądania Urzędu, w dniu 25.01.2021r. Wydział Budżetowo-Księgowy dla Dzielnicy Bielany wystosował wezwanie do zapłaty odszkodowania z tytułu korzystania z działki Nr 5/8 za lata 2017-2019 w wysokości 2 833 875 zł. Urząd Dzielnicy wystawił również 3 faktury za bezumowne korzystanie z gruntu na łączną kwotę: 1 159 128,63 zł. Faktury zostały wystawione za lata 2019-2021.

Powyższe kwoty nie zawierają naliczeń odsetek oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności i łącznie opiewają na kwotę: 3 993 003,63 zł.

W dniu 28.05.2021r. Sąd Najwyższy po rozpatrzeniu skargi kasacyjnej unieważnił niekorzystny dla Spółdzielni wyrok Sądu Apelacyjnego, kierując sprawę bezumownego korzystania z gruntów do ponownego rozpatrzenia przez sąd niższej instancji.

Obecnie postępowanie toczy się przed sądem Okręgowym, powoływani są biegli rzeczoznawcy i przesłuchiwani świadkowie. Należy oczekiwać, że ostateczne rozstrzygnięcie tego sporu będzie miało miejsce na przestrzeni najbliższych 1-2 lat.

Urząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy przesyła cyklicznie potwierdzenia sald z wykazem kwot do zapłaty z tytułu odszkodowania oraz za bezumowne korzystanie z gruntu.

## Ocena sytuacji finansowej Osiedla.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi: 9 833 542,21 zł. co pozwala na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych z tytułu dostaw i usług, wewnętrznych rozliczeń z Zarządem WSM, rozliczeń nadpłat z członkami Spółdzielni, rozliczeń z tytułu kaucji uzyskanych od najemców lokali użytkowych i kaucji na zabezpieczenie robót remontowych uzyskanych od wykonawców.

Dyrektor

Osiedla WSM Młociny

Jacek Zarychta