

SPRAWOZDANIE
ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM „MŁOCINY”
ZA ROK 2014

I. Informacje ogólne.

Powierzchnia zasobów eksploatacyjnych Osiedla WSM „Młociny” na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 121.119,23 tys. m². Do obsługi administracyjnej pozostawało: 48 budynków mieszkalnych z łączną liczbą lokali mieszkalnych 2.605 szt, 5 budynków usługowych, 6 zespołów garażowych, 214 miejsc postojowych o powierzchni 2.958 m² oraz 112 garaży własnościowych i 9 boksów garażowych na warunkach lokatorskich.

Powierzchnia użytkowa zasobów na dzień 31.12.2014 r. wynosiła w tys. m² p.u.:

L.p.	Wyszczególnienie	Ogółem	Ilość lokali
1	Powierzchnia lokali mieszkalnych	108 438,92 m ²	2 618 sztuk
2	Powierzchnia lokali użytkowych	6 732,65 m ²	26 sztuk
3	Powierzchnia garaży wolnostojących	1 174,26 m ²	111 sztuk
4	Powierzchnia garaży w budynku	959,00 m ²	38 sztuk
5	Powierzchnia stanowisk garażowych w hali garażowej	2 985,50 m ²	236 stanowisk
6	Powierzchnia lokali własnych	828,90 m ²	
	Ogółem	121 119,23 m²	

Udział powierzchni mieszkań, których właściciele przekształcili tytuł własności ze spółdzielczego w odrębną własność wynosi w skali Osiedla 36,84%, najwięcej wyodrębnień 55,29% jest na nieruchomości przy ul. Marymonckiej 129/131. Ilość podpisywanych w tej sprawie aktów notarialnych wyraźnie spadła w porównaniu do rekordowych pod tym względem lat 2008-2009.

II. Wynik finansowy.

W roku obrotowym 2014 wg stanu na dzień 31.12.2014 r Administracja osiągnęła dodatni wynik finansowy w wysokości 1.557,59 zł.

Przychody ogółem wyniosły	14.080.673,00
w tym:	
• Opłaty eksploatacyjne i czynsze	6.288,116,00 (102%)
• Opłaty za zimną wodę i wyprowadzanie ścieków	2.316,727,00 (92%)
• Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie	3.754.854,00 (77%)
• Wywóz nieczystości	500.457,00 (99%)
• Działalność społeczno-kulturalna	73.216,00 (97%)

• Opłaty za dźwigi	362.394,00	(94%)
• Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	633.243,00	(97%)
• Ochrona osiedla	151.666,00	(92%)

Koszty ogółem wyniosły

14.079.115,00

w tym:

• Koszty eksploatacji podstawowej	5.849.997,00	94%)
• Koszty dostawy zimnej wody i wyprowadzania ścieków	2.316.727,00	(92%)
• Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody	3.754.854,00	(77%)
• Wywóz nieczystości	500.457,00	(99%)
• koszty działalności społeczno-kulturalnej	70.240,00	(93%)
• koszty utrzymania dźwigów	379.314,00	(99%)
• Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	857.267,00	(245%)
• Ochrona osiedla	151.666,00	(92%)
• Podatek dochodowy	198.593,00	

III. 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.

Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób wykazywanych w oświadczeniach składanych przez właścicieli lokali mieszkalnych.

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

Od 01.07.2013r. zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach koszty wywozu nieczystości zostały wydzielone z kosztów eksploatacji podstawowej i rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących lokale mieszkalne.

Działalność w zakresie eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych garaży, lokali użytkowych zamknęła się nadwyżką wpływów nad kosztami w wys. 438.119,00 zł w tym:

-lokale mieszkalne	- 431.038,83 zł
-lokale użytkowe	+799.087,22 zł
-garaże	+ 5.615,01 zł
-hale garażowe	+ 8.609,70 zł
-pozostałe	+ 55.845,60 zł

IV. Wykorzystanie funduszu remontowego Osiedla.

Plany remontów jako część składowa planów gospodarczo-finansowych zatwierdzone przez Radę Osiedla uzależnione są od środków finansowych gromadzonych przez poszczególne nieruchomości. Nieruchomości rozliczane są oddzielnie, a zakresy wykonywanych robót ograniczone są wielkością naliczeń funduszy remontowych odrębnie dla każdej z nich. Od początku 2012 roku nie ma odpisów na Scentralizowany Fundusz Remontowy Osiedla.

Po IV kwartałach 2014 roku odpisy na fundusz remontowy wynosiły 1.938.111 zł.
Stan posiadanych środków na dn. 01-01-2014 r. wynosił 2.280.354,00zł.

Wykonano 117% kosztów przewidywanych prac i tak:

1. Remonty bieżące zasobów	900.597,00
2. Remonty bieżące co i cw	10.459,00
3. Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej	55.109,00
4. Instalacje elektryczne	670.339,00
5. Remonty balkonów	67.418,00
6. Remonty poszycia dachowego	161.437,00
7. Chodniki i schody	42.109,00
8. Awarie i roboty nieprzewidziane	9.076 ,00
9. Remonty bieżące dźwigów	28.593,00
10. Wymiana inst wod kan	77.717,00
11. Wymiana okien	40.612,00
Razem	2.063.467,00

Bieżące potrzeby remontowe osiedla przewyższają ilość środków odprowadzanych w ciągu jednego roku przez mieszkańców przy miesięcznej stawce na ten cel utrzymywanej w roku 2014 na poziomie 1,20-1,40 zł/m². Najbardziej kosztowne prace, które będą kontynuowane w najbliższych latach dotyczą remontów dachów oraz wymiany instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w tych budynkach, które nie przechodziły tego typu remontów.

Dotychczasowe wysokości stawek odpisów na fundusze remontowe nie gwarantują sfinansowania koniecznych robót budowlanych wyszczególnionych w raportach rocznych z przeglądów stanu technicznego budynków. Konieczne było zatem zwiększenie o ok. 0,20 zł/m² strumienia pieniędzy jakie przeznaczane są na roboty remontowe.

Zmiany stawek funduszu remontowego i eksploatacji podstawowej wprowadzone od nowego roku zostały skalkulowane w ten sposób, aby wzajemnie się kompensowały nie wpływając tym samym na wysokość miesięcznych opłat indywidualnych dla mieszkańców.

Wykazywana w saldzie funduszu remontowego Osiedla dodatkowa kwota w wysokości 1.258.500,00 zł (zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/2013) ma być przekazana na rachunek bieżący Młocin w ciągu najbliższych pięciu lat począwszy od roku ubiegłego.

V. Konserwacja zasobów zespołu konserwacyjnego.

Zespół konserwatorów wykonał 96% z zaplanowanych na kwotę **713.128,00 zł** prac:

1. Roboty konserwacyjne ogólne	497.502,00 zł
2. Konserwacja instalacji C.O. i C.W.	144.281,00 zł
3. Remonty bieżące	28.085,00 zł
4. Usługi lokatorskie	16.947,00 zł
Razem sprzedaż	686.864,00 zł

VI. Działalność społeczno-kulturalna w Osiedlu.

Stan środków zgromadzonych w 2014 r. na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej wynosił 69.094,00 zł. Razem przychody wyniosły 73.216,00 zł co stanowi 97% planu. Wykorzystano 70.240,00 zł w tym:

1. Koszty wynagrodzeń z narzutami	18.061,00 zł
2. Koszty imprez	2.910,00 zł
3. Pozostałe koszty	11.524,00 zł
4. Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	25.580,00 zł
5. Pozostałe koszty utrzymania placówki kult-oświat.	12.165,00 zł
Razem	70.240,00 zł

Na fundusz dokonano odpisów zgodnie z Uchwałą RO w wysokości 0,06 zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków Spółdzielni. Wydatki związane z udzielonymi zapomogami były wypłacane zgodnie z wnioskami komisji społecznej Rady Osiedla. Niewykorzystane środki w wysokości 2.976,00 zł zostały rozliczone w eksploatacji. Odprowadzono z tytułu tej działalności podatek dochodowy od osób prawnych CIT w kwocie 6.518,80 zł.

Koszty utrzymania Klubu ponosi Osiedle WSM-Młociny, natomiast koszty działalności kulturalnej – w dużej mierze finansuje Dzielnica Bielany. Klub przez 10 miesięcy swojej działalności, w miarę potrzeb, jest wynajmowany na prezentacje i imprezy okolicznościowe. Środki pochodzące z tego źródła odprowadzane są do kasy Osiedla. W roku 2014 z wynajmu uzyskano 4.122,00 zł brutto.

VII. Windykacja należności od lokali mieszkalnych.

Stan zadłużeń lokali z tytułu nieodprowadzania w terminie opłat eksploatacyjnych przedstawiał się następująco:

Stan zadłużeń lokali mieszkalnych

1. Czynn timerz bieżący	433.581,87
2. Odsetki	20.182,94
3. Sporne	217.194,96
4. Zasądzone	441.069,35
Razem	1.112.029,12

Stan zadłużeń lokali użytkowych

1. Czynn timerz bieżący	57.979,78
2. sporne	21.000,00
3. zasądzone	54.595,57
Razem	133.575,35

W stosunku do ogólnego lokali mieszkalnych zadłużenia na dzień 31.12.2013 roku, które wynosiło 950.997,08 zł nastąpił wzrost tego typu należności o 11,7%.

W okresie sprawozdawczym podjęte zostały następujące działania:

• Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	894
• Liczba wysłanych potwierdzeń sald	2.606
• Ilość wniosków do komornika	30
• Ilość spraw skierowanych do sądu	45
• Ilość spraw przekazanych do zewnętrznej firmy windykacyjnej	160
• Ilość podpisanych umów ugodowych o rozłożeniu na raty	17
• Ilość uzyskanych nakazów zapłaty	30

Do Rady Nadzorczej WSM skierowanych zostało 6 wniosków o wykluczenie z listy członków Spółdzielni tych dłużników, którzy uporczywie uchylają się od wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Z tego 3 osoby spłaciły zadłużenie, 2 osoby zostały pozbawione praw członkowskich, a 1 osoba oczekuje na stosowną uchwałę Rady Nadzorczej.

Komisja Problemowa Rady Osiedla przeprowadziła serię spotkań indywidualnych z osobami zalegającymi we wnoszeniu opłat, na które zaproszonych zostało 19-tu dłużników. W wyniku tych rozmów część osób spłaciła zadłużenie lub zostało ono rozłożone na dogodne raty. W stosunku do dłużników, którzy nie stawili się w wyznaczonym terminie w celu omówienia przyczyn powstawania zaległości zostały wystosowane pozwы sądowe w celu uzyskania nakazów zapłaty egzekwowanych później przez Komorników.

Firma windykacyjna wyegzekwowała w okresie sprawozdawczym kwotę 360.108,47 zł pobierając prowizję w wysokości 57.581,34 zł.

W kwietniu 2014 roku decyzją Rady Osiedla przeznaczono kwotę w wysokości 1.687.291,76 zł, uzyskaną z Urzędu Miasta st. Warszawy tytułem zwrotu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, nadpłaconych przez WSM w latach 2001-2008 - na pokrycie obecnych i przyszłych zobowiązań związanych z kosztami eksploatacji i utrzymaniem lokali mieszkalnych i garażowych oraz miejsc postojowych, ponoszonymi przez osoby posiadające aktualnie tytuł prawny do ich zajmowania.

Rozliczenie to miało charakter bezgotówkowy, w wyniku czego uznane zostały analityczne konta rozrachunkowe prowadzone w Administracji Osiedla, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz uwzględniając okres, w którym opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dokonywana była za pośrednictwem Spółdzielni.

W rezultacie użytkownicy lokali otrzymali zwroty środków w wysokości jedno lub dwumiesięcznych opłat eksploatacyjnych w zależności od nieruchomości.

Związany z tą jednorazową operacją spadek zadłużenia ogólnego miał jednak charakter krótkotrwały i do końca roku powrócił do stanu pierwotnego.

VIII. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu zatrudnionych było 37 pracowników na umowę o pracę w tym:

- na stan. nierobotniczych 15 etatów
- na stan. robotniczych 22 etaty

Koszty wynagrodzeń wyniosły 1.690.054,79 zł

Na ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia wydatkowano 310.369,90, zł.

Wynagrodzenia dla członków Rady Osiedla zamknęły się kwotą 149.028,00 zł.

IX. Sprawy terenowo-prawne.

Najbardziej pilnym problemem jest uporządkowanie wzajemnych relacji z M. St. Warszawa związanych z uzyskaniem tytułów własności do gruntów zajmowanych przez następujące obiekty wybudowane przed ok. 40 laty przez Spółdzielnię t.j.: Przychodnię Zdrowia przy ul. Wrzeciono 10C oraz pawilon Administracji przy ul. Wrzeciono 14A. Zasady przekazania WSM tych i innych gruntów w użytkowanie wieczyste oraz wysokości pierwszych opłat zostały ustalone wcześniej w dwóch dokumentach podpisanych przez Zarząd Gminy Warszawa-Bielany (porozumienie z dn. 10.06.2002r. i porozumienie notarialne z dn. 25.10.2002r.). Pisemne zobowiązania władz

samorządowych określone w w/w umowach nie zostały jednak do dnia dzisiejszego zrealizowane co w konsekwencji powoduje naliczanie wysokich kar za bezumowne korzystanie z gruntów.

W związku z powyższym Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w drugiej połowie roku 2013 podpisał umowę z zewnętrzną kancelarią prawną, która wystąpiła z powództwem na drogę sądową argumentując brak zasadności roszczeń Miasta w związku z podpisanymi wcześniej dwustronnymi porozumieniami.

Aktualny stan sprawy wygląda następująco:

Sprawa trafiła na wokandę z powództwa Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie przeciwko **Miastu Stołecznemu Warszawie** o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Wrzeciono 10 C (działka ewidencyjna nr 5/8, o powierzchni 5.700 m², zabudowana budynkiem przychodni, wzniesionym w latach 1971 – 1975) i Wrzeciono 14 A (działka ewidencyjna nr 2, o powierzchni 603 m², zabudowana budynkiem pawilonu, odebrany do użytku w 1969 r.) - wartość przedmiotu sporu 15.000.000 zł.

- sprawa prowadzona jest w I instancji przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt II C 368/13,
- w sprawie przesłuchano już wszystkich świadków oraz przeprowadzono wizję lokalną w dniu 09.12.2014 r.,
- poprzednia rozprawa odbyła się w dniu 27.02.2015 r. i na tej rozprawie Spółdzielnia została zobowiązana do złożenia aktualnych wypisów i wyrysów z rejestru gruntów oraz wypisu z rejestru budynków obu działek - wyżej wskazane dokumenty zostały złożone przez Spółdzielnię w dniu 16.03.2015 r. przed zakreślonym jej terminem do złożenia tych dokumentów,
- z naszych wniosków dowodowych pozostały do przeprowadzenia dowód z opinii biegłego geodety i biegłego z zakresu szacowania nieruchomości - aktualnie czekamy na decyzję Sądu w sprawie dopuszczenia powyższych dowodów oraz wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.

X. Bieżące funkcjonowanie służb administracji.

Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych Osiedla MŁOCINY prowadzona zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego przynosi zauważalne efekty. Widoczne są postępy w utrzymaniu stanu technicznego i estetycznego zasobów, chociaż tempo zmian na pewno nie może zadawałać. Sąsiadujące z WSM budynki wspólnot mieszkaniowych pozostają ciągle na wyższym poziomie technicznym gdyż ich mieszkańcy nie finansują kosztów utrzymania przylegających gruntów pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Komunalnych.

Doposażenie naszych placów zabaw w nowe urządzenia zabawowe, wymiana ogrodzeń z rurek hydraulicznych ogródków przydomowych i trawników, budowa nowych zamkniętych altanek śmietnikowych oraz innych obiektów małej architektury zmieniło wygląd podwórek.

Problemem wywołującym wiele emocji i wzajemnych animozji pomiędzy sąsiadami pozostaje nadal sprawa związana z parkowaniem samochodów na terenach przeznaczonych dla ruchu pieszego, co utrudnia (jeżeli nawet nie uniemożliwia) dojazd wozów straży pożarnej i karetka pogotowia ratunkowego.

Konieczne jest dalsze zintensyfikowanie działań, które wpłynęłyby przede wszystkim na szybkie obniżenie największych składników kosztów stałych eksploatacji. W szczególności należałoby

rozważyć możliwość zainstalowania we wszystkich budynkach podzielników ciepła, co pozwala na indywidualizację rozliczeń kosztów energii ciepła.

Coraz większe stają się także koszty ponoszone na najmłodszej nieruchomości VI w związku z koniecznością napraw izolacji balkonów i tarasów, dachów oraz przeciekających stropów hal garażowych, ujawniających się już po zakończeniu 3-letniego okresu rękojmi i gwarancji na tym stosunkowo młodym osiedlu.

Poważnym zagrożeniem dla sytuacji finansowej osiedla pozostawać będą sprawy związane z bezumownym użytkowaniem gruntów i wysokimi odszkodowaniami naliczanymi Spółdzielni do 10-ciu lat wstecz.

Wprowadzenie w życie od lipca 2013 roku postanowień ustawy „śmieciowej” spowodowało podwyżkę opłat za wywóz nieczystości z lokali, w których zamieszkuje więcej niż jedna osoba.

Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z końcem 2012 roku wypowiedział Spółdzielni wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na całym osiedlu Młociny. Nowe wyceny wartości gruntów są wyższe od obecnie obowiązujących średnio o 340% i wynoszą w zależności od posesji od 1.327,00 do 1.417,75 zł/m², co szczególnie mocno odczuli właściciele lokali wyodrębnionych, niekorzystający z 50% bonifikaty we wnoszonych opłatach gruntowych.

Zostały złożone odwołania od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, kwestionujące zasadność oraz skalę narzuconych podwyżek opłat. Na dzień dzisiejszy nie jest jeszcze znana decyzja Kolegium w tej sprawie.

Jacek Zarychta
Dyrektor Osiedla
WSM Młociny