

**SPRAWOZDANIE**  
**ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM „MŁOCINY”**  
**ZA ROK 2015**

**I. Informacje ogólne.**

Powierzchnia zasobów eksploatacyjnych Osiedla WSM „Młociny” na dzień 31.12.2015 r. wynosiła 121.119,23 tys. m<sup>2</sup>. Do obsługi administracyjnej pozostawało: 48 budynków wielorodzinnych z łączną liczbą lokali mieszkalnych 2.605 szt, 5 budynków usługowych, 6 zespołów garażowych, 214 miejsc postojowych o powierzchni 2.958 m<sup>2</sup> oraz 112 garaży własnościowych i 9 boksów garażowych na warunkach lokatorskich.

Powierzchnia użytkowa zasobów na dzień 31.12.2015 r. wynosiła w tys. m<sup>2</sup> p.u.:

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

Udział powierzchni mieszkań, których właściciele przekształcili tytuł własności ze spółdzielczego w odrębną własność wynosi w skali Osiedla 37,04%, najwięcej wyodrębnień 56,75% jest na nieruchomości przy ul. Marymonckiej 129/131, najmniej wyodrębnień 0,0% jest na nieruchomości przy ul. Wrzeciono 12C-W segmenty. Ilość podpisywanych rocznie w tej sprawie aktów notarialnych spadła do 14 w porównaniu do rekordowych pod tym względem lat 2008-2009. Jest to spowodowane głównie dwukrotnie wyższymi niż w lokalach spółdzielczych kosztami opłat za wieczystą dzierżawę gruntów płaconymi jednorazowo do Urzędu Dzielnicy Bielany.

**II. Wynik finansowy.**

*W roku obrotowym 2015 wg stanu na dzień 31.12.2015 Administracja osiągnęła ujemny wynik finansowy w wysokości 570.543,06 zł.*

<b>Przychody ogółem wyniosły</b>	<b>14.669.395,09 zł</b>
w tym:	
• Opłaty eksploatacyjne i czynsze	6.566.796,75 (103%)
• Opłaty za zimną wodę i wyprowadzanie ścieków	2.473.640,05 (113%)
• Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie	3.809.205,67 (99%)
• Wywóz nieczystości	493.440,00 (100%)

• Działalność społeczno-kulturalna	71.080,11	(98 %)
• Opłaty za dźwigi	358.039,84	(99%)
• Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	745.307,87	(276%)
• Ochrona osiedla	151.884,80	(92%)

***Koszty ogółem wyniosły***

***15.055.835,84 zł***

w tym:

• Koszty eksploatacji podstawowej	7.101.273,37	(108%)
• Koszty dostawy zimnej wody i wyprowadzania ścieków	2.473.640,05	(113%)
• Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody	3.809.205,67	(99%)
• Wywóz nieczystości	493.440,00	(100%)
• koszty działalności społeczno-kulturalnej	71.261,65	(98%)
• koszty utrzymania dźwigów	356.588,08	(98%)
• Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	579.685,77	(28%)
• Ochrona osiedla	170.741,25	(103%)
• Podatek dochodowy	184.102,31zł	

### **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 dla: lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz lokali użytkowych zamknęła się nadwyżką kosztów nad wpływami w wys. 438.119,00 zł w tym:

- Lokale mieszkalne	-1.272.007,21 zł
- Lokale użytkowe o statusie własnościowym	- 1.806,10 zł
- lokale w najmie	630.593,46 zł
- lokale pow. wspólna	47.683,36 zł
- garaże	5.942,64 zł
- hale garażowe wł. i najem	7.217,38 zł
- parkingi naziemne w najmie	18.179,11 zł
- pozostałe	33.984,90 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.

Wykonano 95 % kosztów przewidywanych prac i tak:

1. Remonty bieżące zasobów	445.305,00 zł
2. Remonty bieżące co i ccw	4.367,00 zł
3. Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej	177.000,00 zł
4. Instalacje elektryczne	320.733,00 zł
5. Remonty poszycia dachowego	520.241,00 zł
6. Chodniki i schody	197.772,00 zł
7. Balkony	80.610,00 zł
8. Awarie i roboty nieprzewidziane	60.583,00 zł
9. Remonty dźwigów	21.659,00 zł
10. Drzwi i okna	46.267,00 zł
<b>Razem</b>	<b>1.874.537 zł</b>

**Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 roku wynosił 2.599.415 zł.**

Bieżące potrzeby remontowe osiedla przewyższają ilość środków odprowadzanych w ciągu jednego roku przez mieszkańców przy miesięcznej stawce na ten cel utrzymywanej w roku 2015 na poziomie 1,30-1,70 zł/m<sup>2</sup>. Najbardziej kosztowne prace, które będą kontynuowane w najbliższych latach dotyczą remontów dachów, wymiany biegów schodów zewnętrznych w niskich budynkach 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 0,20 zł/m<sup>2</sup> strumienia pieniędzy jakie przeznaczane są na roboty remontowe.

Zmiany stawek funduszu remontowego i eksploatacji podstawowej wprowadzone od 01.01.2015r. zostały skalkulowane w ten sposób, aby wzajemnie się kompensowały nie wpływając tym samym na wysokość miesięcznych opłat indywidualnych dla mieszkańców.

#### **V. Konserwacja zasobów zespołu konserwacyjnego.**

Zespół konserwatorów wykonał 99 % z zaplanowanych na kwotę 763.901,00 zł prac:

1. Roboty konserwacyjne ogólne	600.220,00 zł
2. Konserwacja instalacji C.O. i C.W.	123.593,00 zł
3. Remonty bieżące	18.863,00 zł
4. Usługi lokatorskie	13.307,00 zł
<b>Razem sprzedaż</b>	<b>755.983,00 zł</b>

## **VI. Działalność społeczno-kulturalna w Osiedlu.**

Stan środków zgromadzonych w 2015 roku na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej wynosił 71.080,00 zł. Z tytułu wynajmowania sali w Klubie Seniora pozyskano 3.293 zł. Wykorzystano 71.262,00 zł co stanowi 98 % planu w tym:

1. Koszty wynagrodzeń z narzutami	18.521,00 zł
2. Koszty imprez	1.300,00 zł
3. Pozostałe koszty	10.384,00 zł
4. Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	29.100,00 zł
5. Pozostałe koszty utrzymania placówki kult-oświat.	11.957,00 zł
<b>Razem</b>	<b>71.262,00 zł</b>

Na fundusz dokonano odpisów zgodnie z Uchwałą RO w wysokości 0,06 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków Spółdzielni. Wydatki związane z udzielonymi zapomogami były wypłacane zgodnie z wnioskami Komisji Problemowej Rady Osiedla.

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 2015 z wynajmu uzyskano 4.050,00 zł netto. Działalność kulturalną Klubu została też wspomóżona środkami uzyskanymi z Urzędu Dzielnicy Bielany w wysokości 5.900,00 zł.

## **VII. Windykacja należności od lokali mieszkalnych.**

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

### **Stan zadłużeń lokali mieszkalnych:**

1. Czynnysz bieżący	390.440,98
2. Sporne	258.163,53
3. Zasądzone	467.715,50
<b>Razem</b>	<b>1.116.320,01</b>

### **Stan zadłużeń lokali użytkowych:**

1. Czynnysz bieżący	81.111,59
2. Sporne	21.000,00
3. Zasądzone	49.833,62
<b>Razem</b>	<b>151.945,21</b>

*W stosunku do ogólnego zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2014 roku, które wynosiło 1.112.029,12 zł nastąpił wzrost tego typu należności o 0,39%.*

W okresie sprawozdawczym podjęte zostały następujące działania:

- Liczba wysłanych wezwań do zapłaty 548
- Ilość wniosków do komornika 45
- Ilość spraw skierowanych do sądu 100
- Ilość spraw przekazanych do firmy windykacyjnej BON 151
- Do Zarządu WSM skierowano 23 wnioski o wykluczenie z członkostwa w WSM w stosunku do dłużników uchylających się od płacenia czynszu
- 2 wnioski o eksmisję zostały skierowane do działu Radców prawnych WSM

- Przeprowadzono zebrania windykacyjne z Rada Osiedla, zaproszono 21 osób, dłużnicy którzy nie stawili się na zebranie zostali przekazani do BON oraz do Sądu
- Zawarto 19 porozumień dotyczących spłaty zaległości.

Firma windykacyjna wyegzekwowała w okresie sprawozdawczym kwotę 337.326,88 zł pobierając prowizję w wysokości 51.093,61 zł.

W roku 2015 doprowadzono do licytacji komorniczej jednego lokalu własnościowego zadłużonego na 48.137,06 zł oraz po eksmisjach zostały sprzedane trzy lokale mieszkalne lokatorskie zadłużone na łączną kwotę 148.026,26 zł.

W roku 2016 (po wyremontowaniu jeżeli to okazało się konieczne) w podobnym trybie zostaną wystawione na przetargi kolejne cztery odzyskane lokale (dwa lokatorskie i dwa w najmie) zadłużone na łączną kwotę 122.686,11 zł.

### ***VIII. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń.***

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

- na stan. nierobotniczych 14 etatów
- na stan. robotniczych 23 etaty

Koszty wynagrodzeń wyniosły 1.772.582,42 zł.

Na ubezpieczenia społeczne wydatkowano kwotę 325.701,64 zł.

Wynagrodzenia członków Rady Osiedla zamknęły się kwotą 147.150 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 użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Wrzeciono 10 C (działka ewidencyjna nr 5/8, o powierzchni 5.700 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem przychodni, wzniesionym w latach 1971 – 1975) i Wrzeciono 14 A (działka ewidencyjna nr 2, o powierzchni 603 m<sup>2</sup>, 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.,
- ostatnio na zlecenie Sądu Biegły Rzecznik Budowlany w dn. 09.03.2016r. sporządził niejednoznaczny opinię sądową, proponując podzielić sporną działkę nr 2 od strony ul. Przy Agorze tak aby cały pawilon był posadowiony na jednej scalonej części, a ogródek lokalu gastronomicznego na drugiej części, co na pewno wydłuży czas trwania oczekiwania na wyrok.

Niezależnie od powyższego uzyskano po czterech latach procesowania jednorazową wpłatę kwoty 60.000,00 zł od firmy „Elsner” z tytułu służebności gruntowej na drodze koniecznej dla działki nr. ew. 43/2 przy ul. Wrzeciono 14A stanowiącej jedyny dojazd do zaplecza Cukierni.

Uzyskano także za dziesięć lat bezumownego korzystania z działki nr. ew. 6 o pow 200 m<sup>2</sup> pod stacją benzynową przy ul. Marymonckiej 127 jednorazowe odszkodowanie od firmy PKN ORLEN S.A. w kwocie 72.090,00 zł.

## **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 poziomie technicznym gdyż ich mieszkańcy nie finansują kosztów utrzymania przylegających gruntów pozostających w zarządzie Zakładu Budynków Komunalnych.

Z inicjatywy Członków Rady Osiedla ze środków Funduszu Partycypacyjnego Dzielnicy Bielany w roku 2016 zostaną zrealizowane następujące inwestycje na terenie Osiedla WSM Młociny:

- a) wymiana urządzeń zabawowych terenie placu zabaw przy budynku ul. Wrzeciono 52 – koszt projektu 80.000,00 zł,
- b) instalacja latarni parkowych na dziedzińcach podwórek pomiędzy budynkami ul. Szegedyńska 1, Wrzeciono 52, Wrzeciono 54A, Szegedyńska 5 i 5A – koszt projektu 31.100,00 zł:
- c) budowa zatok postojowych dla samochodów na ul. Wrzeciono przy budynku ul. Wrzeciono 7 – koszt projektu 90.000,00 zł,
- d) wymiana mebli w Klubie Seniora – koszt projektu 16.000,00 zł,
- e) dosadzenie drzew na terenie ogródka jordanowskiego – koszt projektu 8.000,00 zł.

Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z końcem 2013 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/m<sup>2</sup>, 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 sprawie odwołania złożonego przez WSM, chociaż niektóre osoby fizyczne będące współwłaścicielami nieruchomości uzyskały już decyzje. Co najmniej w dwóch przypadkach SKO uznało za słuszne odwołania indywidualne, kwestionujące wysokość wycen zawartych w kosztorysach sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Z początkiem roku 2016 Administracja wprowadziła trzecią i ostatnią ratę podwyżek dla lokali spółdzielczych w związku z narzuconą przez miasto zmianą wysokości opłat gruntowych przez.

W związku z pisemnym powiadomieniem otrzymanym przez Państwową Straż Pożarną od mieszkańców budynku przy ul. Szegedyńskiej 5A, zostały przeprowadzone w dn. 05.11.2014r. oraz w dn. 10.04.2015r. dwie kompleksowe kontrole w zakresie stanu ochrony przeciwpożarowej na terenie posesji z użyciem samochodu gaśniczego, zakończone sporządzeniem stosownego protokołu i wydaniem przez Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej m.st. Warszawy czterech decyzji administracyjnych nakazujących Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonanie w terminie do dn. 31.12.2016r. adaptacji stanu technicznego klatek i piwnic oraz dróg dojazdowych do aktualnie obowiązujących przepisów.

Projekt wykonawczy zawierającym tańsze rozwiązania zastępcze (sporządzony przez specjalistyczną firmę zewnętrzną) zatwierdzony został w październiku 2015 roku przez Komendanta Wojewódzkiego PSP (drugą instancję w postępowaniu administracyjnym). Ogólne koszty adaptacji zostały oszacowane w kosztorysie inwestorskim na kwotę 462.594,78 zł netto.

W związku z powyższym konieczne zatem będzie wykonanie między innymi takich robót jak:

- zainstalowanie systemu oddymiania na 13-tu klatkach schodowych,
- wydzielenie stref przeciwpożarowych w piwnicach poprzez zamontowanie drzwi ogniowych,
- zainstalowanie oświetlenia awaryjnego.

Rada Osiedla w dniu 26.01.2016 roku zatwierdziła w uchwale nr 1/2016 wprowadzenie dodatkowego składnika opłat miesięcznych w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Szegedyńska 5A stanowiącego wyodrębniony fundusz celowy, na którym będą gromadzone środki na pokrycie kosztów związanych z przystosowaniem stanu technicznego obiektu i jego bezpośredniego otoczenia do aktualnych wymagań przeciwpożarowych. Dla typowego lokalu o pow. 48,00 m<sup>2</sup> oznacza to wzrost opłat miesięcznych o 24,00 zł.

Zarówno w/w uchwała jak i jeden z nakazów zostały wywieszane na drzwiach wejściowych klatek schodowych do wiadomości publicznej.

**Omawiany problem nie jest odosobnionym, jednostkowym przypadkiem z Młocin lecz dotyczy dużej ilości budynków nie tylko na wszystkich Osiedlach WSM ale w całym kraju.**

Rada Osiedla WSM Młociny działając na podstawie § 99 ust. 1 pkt 8) Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 03.07.2003r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz. U. nr 220, poz. 2181), a także z Projektami Stałej Organizacji Ruchu dla poszczególnych rejonów budynków Osiedla WSM Młociny zatwierdzonych przez Wydział Infrastruktury Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Bielany z dn. 30.05.2008r. zobowiązała Dyrektora Osiedla Młociny do wprowadzenia jednoznacznej organizacji ruchu wraz z oznakowaniem pionowym dróg przeciwpożarowych na terenach poszczególnych nieruchomości, dopuszczającej wykorzystanie ciągów pieszych i dziedzińców wewnętrznych posesji Osiedla jedynie dla potrzeb pojazdów służb miejskich i karetka pogotowia.

Sprawa związana z parkowaniem samochodów na terenach przeznaczonych dla ruchu pieszego, wywoływała i w dalszym ciągu wywołuje wiele emocji i wzajemnych animozji pomiędzy sąsiadami, ostatnio szczególnie ostro na nieruchomości przy ul. Wrzeciono 6, 8 i 8A.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2015r. wynosił 6.792.625,68 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, rozliczenia z tytułu kaucji uzyskanych od najemców lokali użytkowych i kaucji na zabezpieczenie robót remontowych uzyskanych od wykonawców. Powyższa kwota zabezpiecza również finansowanie robót z funduszu remontowego osiedla.

Jacek Zarychta  
Dyrektor Osiedla  
WSM Młociny