

PROTOKÓŁ
z Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni WSM
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II z dnia 23.04.2019 roku

Porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania
2. Wybór Prezydium Zebrania
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Wybór Komisji Wnioskowej oraz Mandatowo – Skrutacyjnej
5. Sprawozdanie Rady Osiedla
6. Sprawozdanie Dyrekcji Administracji Osiedla
7. Przekazanie informacji na temat przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności
8. Informacja na temat budowy wind i podjazdów w budynkach mieszkalnych
9. Omówienie problemów związanych z garażami przy ul. Rydygiera
10. Omówienie opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych
11. Przekazanie informacji o realizacji wniosków zgłoszonych w 2018 roku
12. Głosowanie w sprawie przyjęcia wniosku mieszkańców dotyczących odwołania Członków Rady Osiedla:
 1. Pani Barbary Barańskiej
 2. Pana Romana Katusa
 3. Pana Tadeusza Kucharskiego
 4. Pana Andrzeja Kurka
 5. Pani Zuzanny Rzewulskiej
 6. Pana Jacka Sidora
 7. Pani Anny Wolanin
 8. Pana Tomasza Zielińskiego
13. Przekazanie informacji o terminie i tematyce Walnego Zgromadzenia
14. Dyskusja
15. Przyjęcie wniosków
16. Zamknięcie Zebrania

Przebieg zebrania

Ad 1. Otwarcie Zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.

Zebranie rozpoczęło o godzinie 17³⁵.

Mieszkańców powitała Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Poinformowała ona uczestników spotkania o trybie zawiadomienia o terminie obecnego Zebrania, zwracając uwagę na to, że

1/48



zawiadomienie nastąpiło z wyprzedzeniem co najmniej 7-dniowym i członkowie z tytułem prawa do lokalu mieszkalnego zostali powiadomieni poprzez umieszczenie w poszczególnych domach ogłoszeń w widocznym miejscu, a członkowie posiadający wyłącznie prawo do lokalu o innym przeznaczeniu i członkowie – osoby prawne zostali powiadomieni pisemnie.

Ponadto ogłoszenie o Zebraniu zostało umieszczone w Biurze Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (WSM), w budynku Administracji Osiedla Żoliborz II na stronie internetowej Administracji oraz w kwietniowym wydaniu gazety „Życie WSM”. Pani Prezes stwierdziła prawidłowość zwołania Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni Osiedla Żoliborz II w dniu 23 kwietnia 2019 r. Ponadto poinformowała zebranych o uzupełnieniu porządku obrad o punkt 12.

Jednocześnie uprzedziła o nagrywaniu przebiegu zebrania na potrzeby Zarządu WSM, jak też o nowym systemie głosowania wykorzystującym system elektroniczny. Pani Prezes przekazała też informację, że wyraża zgodę na nagrywanie Zebrania przez inne osoby bez możliwości rozpowszechniania tego nagrania.

Ponadto zwróciła uwagę na zmiany regulaminowe umożliwiające udział w Zebraniu mieszkańców osiedla, nie będących członkami spółdzielni. Jednak zastrzegając, że nie mają oni prawa do głosowania.

Z ramienia Zarządu WSM udział brali poza Panią Prezes, Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji i Remontów Grzegorz Stachowiak oraz Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych Katarzyna Dawidczyk.

Natomiast Administrację Osiedla Żoliborz II reprezentowali: Dyrektor Osiedla Pan Cezary Kurkus, Zastępca Dyrektora Osiedla ds. Technicznych Pan Andrzej Piórkowski oraz Główna Księgowa Pani Marzanna Bajurska.

Następnie poprosiła przedstawiciela firmy o prezentację systemu oraz przeprowadzenie próbnych / testowych głosowań.

Przedstawiciel firmy UNICOMP – WZA z Warszawy przedstawił podstawowe funkcje systemu oraz sposób głosowania poprzez naciskanie przycisków TAK / NIE / WSTRZYMUJĘ SIĘ. Poinformował także członków Zebrania, że głosowanie w tym trybie jest całkowicie tajne a mieszkańcy mogą się w sposób dowolny wymieniać otrzymanymi urządzeniami do głosowania.

Nastąpiły próbne głosowania oraz udzielono dodatkowych wskazówek oraz instrukcji jak używać pilotów oraz jak wygląda przebieg głosowania.

Ad 2. Wybór Prezydium Zebrania

Pani Barbara Różewska zarządziła i przeprowadziła wybór prezydium Zebrania tj. Przewodniczącego Zebrania, Sekretarza oraz 2 Asesorów (głosowanie przy pomocy systemu informatycznego).

Na Przewodniczącego Zebrania została zgłoszona kandydatura Pana Jacka Sidora (mandat numer 6). Kandydat wyraził zgodę oraz Pana Marcina Sosińskiego (mandat numer 26). Kandydat wyraził zgodę.

Głos zabrał Pan Bohdana Bargieł (mandat numer 31) prosząc żeby Pan Jacek Sidor wymienił wszystkie stanowiska jakie sprawuje w WSM oraz czy jego kandydowanie na Przewodniczącego Zebrania nie stoi w sprzeczności z wnioskiem o jego odwołanie z funkcji Członka Rady Osiedla,

Podobne pytanie zadała Pani Anna Choszczewska (mandat numer 32), która też zadała pytanie poddała w wątpliwość czy kandydowanie Pana Jacka Sidora nie stoi w sprzeczności z wnioskiem o jego odwołanie z funkcji Członka Rady Osiedla.

Na pytanie o kandydowanie na funkcję Przewodniczącego Zebrania Pana Jacka Sidora odpowiedzi udzieliła Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu WSM, która stwierdziła, że jej zdaniem kandydowanie na Przewodniczącego Zebrania nie stoi w sprzeczności z wnioskiem o jego odwołanie z funkcji Członka Rady Osiedla.

Na pytanie dotyczące funkcji jakie sprawuje Pan Jacek Sidor w WSM odpowiedź została udzielona podczas prezentacji kandydata na Przewodniczącego Zebrania.

Pan Bohdan Bargieł (mandat numer 31) zgłosił wniosek o to żeby kandydaci na Przewodniczącego Zebrania przedstawili się oraz powiedzieli kilka zdań o sobie. Wobec braku sprzeciwu nastąpiła krótka prezentacja kandydatów na Przewodniczącego Zebrania.

W tej części prezentacji Pan Jacek Sidor uzupełnił swoją wypowiedź podając informację o funkcjach jakie sprawuje w WSM tj. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej WSM / Członek Komisji Inwestycyjnej, Członek Rady Osiedla Żoliborz II / Członek Komisji GZM, Członek Rady Programowej „Redakcji Życia WSM” oraz Członkiem Zespołu Statutowego WSM.

Pan Marcin Sosiński poinformował, że nie sprawuje w WSM żadnych funkcji oraz, że nie jest w żaden sposób powiązany biznesowo.

Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu zarządziła głosowanie na Przewodniczącego Zebrania poprzez system informatyczny.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Pani Barbarze Różewskiej Prezes Zarządu.

W wyniku głosowania oddano następującą ilość głosów na poszczególnych kandydatów:

Pan Jacek Sidor – 41 głosów

Pan Marcin Sosiński – 61 głosów

Na Przewodniczącego Zebrania został wybrany Pan Marcin Sosiński.

Na Sekretarza Zebrania została zgłoszona kandydatura Pani Beata Jajtuszyk (mandat numer 9). Kandydatka wyraziła zgodę.

Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu zarządziła głosowanie na Sekretarza Zebrania poprzez system informatyczny.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Pani Barbarze Różewskiej Prezes Zarządu.

Pani Beata Jajtuszyk otrzymała 82 głosy, tym samym Pani Beata Jajtuszyk została wybrana na Sekretarza Zebrania.

Na Asesorów Zebrania zgłoszono 2 kandydatury Pani Beaty Świątkowskiej (mandat numer 39) oraz Pana Łukasza Nowickiego (mandat numer 109). Kandydaci wyrazili zgodę.

Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu zarządziła głosowanie na Asesorów Zebrania poprzez system informatyczny.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Pani Barbarze Różewskiej Prezes Zarządu .

Pani Beata Świątkowska otrzymała 83 głosy, a Pan Łukasz Nowicki otrzymał 93 głosy, tym samym zostali wybrani na Asesorów Zebrania.

Pani Barbara Różewska podziękowała za sprawny przebieg głosowania i poprosiła Prezydium Zebrania o zajęcie miejsc za stołem prezydialnym.

Przewodnictwo Zebrania przejął Pan Marcin Sosiński powołany na stanowisko Przewodniczącego Zebrania.

Ad 3. Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący Zebrania podziękował uczestnikom spotkania za wybór Prezydium i poddał pod dyskusję porządek obrad. Należy zaznaczyć, że w zebraniu udział wzięło 116 członków Spółdzielni z prawem do głosowania.

W tej sprawie głos zabrała Pani Jolanta Milewska (mandat numer 44) proponując przesunięcie punktu 12 na pozycję 7. Z taki samym wnioskiem wystąpili również Pani Maria Mężysłska (mandat numer 37) oraz Pani Anna Podgórska (mandat numer 72).

Następnie głos zabrał Pan Wiesław Chruściel (mandat numer 12) wnioskując o skreślenie punktu 12 z porządku obrad.

Głos zabrał Bohdan Bargieł (mandat nr 31) proponując pozostawić porządek obrad bez zmian.

Z sali zaczęły dochodzić głosy, żeby przedstawiono informację czego dotyczą te wnioski oraz jakie jest ich uzasadnienie.

Głos zabrała Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu, która przedstawiła po krótko treść tych wniosków z których wynikało, że Wnioskodawcy są niezadowoleni z podwyżek czynszów w szczególności w pozycji Kosztów utrzymania Zarządu WSM, brakiem współpracy Rady Osiedla w zakresie gospodarowania funduszem remontowym, brakiem współdziałania Rady Osiedla w zakresie wspierania

mieszkańców w inicjatywach mających poprawić standard życia mieszkańców oraz działaniach społecznych.

Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu stwierdziła także, że jeżeli mieszkańcy są niezadowoleni z prac Rady Osiedla powinni wystąpić o odwołanie całej Rady Osiedla a nie jej poszczególnych Członków.

Przewodniczący Zebrania powiedział Pani Barbarze Różewskiej, że w jego przekonaniu Członkowie WSM mają pełną swobodę w kierowaniu wniosków o odwołanie dowolnej liczby Członków Rady Osiedla.

W długiej i burzliwej dyskusji udział wzięli Pani Grażyna Miętus (mandat numer 74), Piotr Frankowski (mandat numer 34), Anna Wolanin (mandat numer 114).

Pan Piotr Frankowski (mandat numer 34) stwierdził, że w roku ubiegłym podczas Zebrania Mieszkańców Radca Prawny wynajęty przez WSM udzielił nieprawdziwych informacji w kwestii konieczności sporządzenia uzasadnienia do wniosku odwołanie Członków Rady Osiedla. Pan Piotr Frankowski dokonał analizy Statutu WSM oraz Regulaminu Zebrań i z tych dokumentów nie wynika, że takowe uzasadnienie należy sporządzić.

Pani Anna Wolanin (mandat numer 114) w swojej wypowiedzi stwierdziła, że wniosek o odwołanie Członków Rady Osiedla jest wnioskiem sporządzonym ogólnikowo oraz jest pełen pomówień i nie zawiera prawdziwych danych. Stwierdziła także, że nie czuje się winna gdyż nie brała udziału w głosowaniach (była wtedy nieobecna) nad podwyżkami opłat gdyż zawarte one były w wytycznych przekazanych przez Zarządu WSM.

Pani Grażyna Miętus (mandat numer 74) poprosiła o zakończenie dyskusji oraz uchwalenie porządku obrad.

Podsumowując wyniki prowadzonej debaty i zgłoszonych w jej wyniku wniosków Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie dwa wnioski:

- a) zdjęcie z porządku obrad punktu 12,
- b) przesunięcie punktu 12 na pozycję 7.

Nastąpiło głosowanie poprzez system informatyczny Wniosku o usunięcie punktu 12 tj. Głosowanie w sprawie przyjęcia Wniosku mieszkańców dotyczących odwołania Członków Rady Osiedla:

1. Pani Barbary Barańskiej
2. Pana Romana Katusa
3. Pana Tadeusza Kucharskiego
4. Pana Andrzeja Kurka
5. Pani Zuzanny Rzewulskiej
6. Pana Jacka Sidora
7. Pani Anny Wolanin
8. Pana Tomasza Zielińskiego.

Wynik głosowania:

54 głosów na TAK

46 głosów na NIE

2 głosy WSTRZYMUJĄCE SIĘ

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Prezydium Zebrania.

W wyniku głosowania Wniosek Pana Wiesława Chruściel (mandat numer 12) dotyczący usunięcia punktu numer 12 z porządku obrad Zebrania został przyjęty.

Głosowanie kolejnych Wniosków stało się bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Zebrania zarządził głosowanie w sprawie przyjęcia zmienionego porządku obrad.

Nastąpiło głosowanie poprzez system informatyczny w sprawie przyjęcia nowego porządku obrad.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Prezydium Zebrania.

Tym samym został przyjęty następujący porządek dalszych obrad:

4. Wybór Komisji Wnioskowej oraz Mandatowo – Skrutacyjnej
5. Sprawozdanie Rady Osiedla
6. Sprawozdanie Dyrekcji Administracji Osiedla
7. Przekazanie informacji na temat przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności
8. Informacja na temat budowy wind i podjazdów w budynkach mieszkalnych
9. Omówienie problemów związanych z garażami przy ul. Rydygiera
10. Omówienie opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych
11. Przekazanie informacji o realizacji wniosków zgłoszonych w 2018 roku
12. Przekazanie informacji o terminie i tematyce Walnego Zgromadzenia
13. Dyskusja
14. Przyjęcie wniosków
15. Zamknięcie Zebrania

Ad 4. Wybór Komisji Wnioskowej oraz Mandatowo – Skrutacyjnej

Przewodniczący Zebrania zarządził wybór Komisji Wnioskowej.

Do Komisji Wnioskowej zgłoszono kandydatury:

Pan Tadeusz Kucharski (mandat numer 42),

Pan Albert Iwanowski (mandat numer 110),

Pani Barbara Barańska (mandat numer 60).

Kandydaci wyrazili zgodę.

Przeprowadzono głosowania poprzez system informatyczny.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Prezydium Zebrania.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Wnioskową w składzie:

Pan Tadeusz Kucharski – otrzymał 63 głosów,

Pan Albert Iwanowski – otrzymał 61 głosów,

Pani Barbara Barańska – otrzymała 67 głosów.

Następnie Przewodniczący Zebrania zarządził wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Do Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej zgłoszono kandydatury:

Pan Wiesław Chruściel (mandat numer 12),

Pani Teresa Woźniak (mandat numer 18),

Pani Alicja Pawłowska (mandat numer 25).

Kandydaci wyrazili zgodę.

Przeprowadzono głosowania poprzez system informatyczny.

Wydruk z przebiegu głosowania został przekazany Prezydium Zebrania.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie:

Pan Wiesław Chruściel – otrzymał 67 głosów,

Pani Teresa Woźniak – otrzymała 73 głosy,

Pani Alicja Pawłowska – otrzymała 76 głosów.

W celu ukonstytuowania się Komisji jej Członkowie opuścili salę obrad.

Ad 5. Sprawozdanie Rady Osiedla

Przewodniczący Rady Osiedla p. Andrzej Kurek zreferował sprawozdanie z działalności Rady Osiedla w okresie kwiecień 2018 – marzec 2019.

Rada Osiedla działała w składzie:

- ANDRZEJ KUREK – Przewodniczący
- TADEUSZ CEGIEŁKA – Zastępca Przewodniczącego
- ROMAN KATUS – Zastępca Przewodniczącego
- ANNA WOLANIN – Sekretarz

KOMISJA REWIZYJNA :

- WIESŁAW CHRUŚCIEL – Przewodniczący
- ALICJA PAWŁOWSKA – Członek Komisji
- BEATA MÓRAWSKA – TOCZEK – Członek Komisji
- EWA PALCZEWSKA – Członek Komisji

KOMISJA GZM:

- TADEUSZ KUCHARSKI – Przewodniczący
- BARBARA BARAŃSKA – Członek Komisji
- JACEK SIDOR – Członek Komisji
- TOMASZ ZIELIŃSKI – Członek Komisji

KOMISJA SPOŁECZNA:

- TERESA WOŹNIAK – Przewodniczący
- AURELIA KACZKOWSKA – Członek Komisji
- BEATA ŚWIĄTKOWSKA – Członek Komisji
- MAGDALENA SZAŁAJSKA – Członek Komisji
- JERZY ŻEBROWSKI -Członek Komisji

Rada Osiedla działa na podstawie statutu WSM, Regulaminu Rady Osiedla uchwalonego przez Radę Nadzorczą WSM oraz swojego planu pracy. Zgodnie z przyjętą zasadą posiedzenia plenarne Rady odbywały się co najmniej raz w miesiącu z wyłączeniem okresu wakacyjnego, natomiast Prezydium i Komisje obradowały w każdym miesiącu. W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń Rady Osiedla.

Członkowie Rady pełnili, w każdy pierwszy i trzeci poniedziałek miesiąca dyżury, w godz. 16.00 - 17.00. Komisje Rady Osiedla zgodnie z dyspozycją Prezydium i w ramach własnych kompetencji omawiały zagadnienia związane z działaniami WSM i opracowywały związane z tym wnioski i opinie. Rada Osiedla na posiedzeniach plenarnych po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji podejmowała stosowne uchwały, opinie i decyzje. Praca Rady Osiedla skupiała się na istotnych problemach Osiedla i jego mieszkańców, przyjmując zasadę racjonalnego gospodarowania posiadanymi środkami finansowymi. Po każdym kwartale Rada Osiedla oceniała stan realizacji planu gospodarczo finansowego, stopień wykonania planu rzeczowego remontów oraz pracę dyrekcji osiedla. W marcu 2019r. pozytywnie oceniła realizację planu gospodarczo- finansowego za rok 2018 oraz pozytywnie zaopiniowała przedstawiony przez Administrację Osiedla plan gospodarczo – finansowy na rok 2019. Szczególnie dużo uwagi Rada Osiedla poświęciła opracowaniu i analizie wniosków mieszkańców członków Spółdzielni zgłoszonych na Zebraniu Mieszkańców w 2018 r i skierowała je do realizacji zgodnie z podjętymi decyzjami. Wszyscy wnioskodawcy otrzymali pisemne odpowiedzi w sprawie złożonych wniosków.

Dwóch uczestników spotkania wniosło zastrzeżenia do przedstawionego sprawozdania:

- p. Bohdan Bargieł (mandat numer 31) – wskazując na brak odpowiedzi na swój wniosek w sprawie garażu przy ulicy Rydygiera,
- p. Krystyna Kostrzewa (mandat numer 73) w odniesieniu do swoich wniosków dot. budowy wind w budynku przy ul. Popiełuszki 3 oraz przycięcia drzew również nie doczekała się pisemnej odpowiedzi.

Przewodniczący Rady Osiedla wskazał, że obydwie sprawy stanowią odrębne punkty obrad Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni i niejako są odpowiedzią na przekazane wnioski.

Przed przystąpieniem do kolejnego punktu obrad został odczytany Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, która ukonstytuowała się następująco:

Pani Teresa Woźniak – Przewodnicząca,

Pani Alicja Pawłowska – Członek,

Pan Wiesław Chruściel – Sekretarz.

Komisja stwierdziła, że do godziny 19⁰² obecność własnoręcznymi podpisami potwierdziło 116 członków WSM zamieszkałych na terenie osiedla Żoliborz II.

Wydano także 116 mobilnych urządzeń do głosowania.

Przewodniczący Zebrania przekazał Przewodniczącej Komisji komplet dokumentów z przeprowadzonych głosowań, które zostały wygenerowane z systemu informatycznego.

Następnie głos zabrała Pani Barbara Barańska, która przekazała informację o ukonstytuowaniu się Komisji Wnioskowej w następującym składzie:

Pani Barbara Barańska – Przewodnicząca,

Pan Albert Iwanowski – Członek,

Pan Tadeusz Kucharski – Sekretarz.

Przewodnicząca Komisji Wnioskowej przekazała informację, że rozda kartki na których mieszkańcy będą spisywali swoje Wnioski, które następnie będą przekazane do rozpatrzenia przez Administrację i Radę Osiedla.

Po krótkiej przerwie przystąpiono do dalszej części Zebrania.

Ad 6. Sprawozdanie Dyrekcji Administracji Osiedla

Pan Cezary Kurkus Dyrektor Osiedla Żoliborz II zreferował sprawozdanie Dyrekcji Osiedla z działalności gospodarczo- finansowej Osiedla za 2018 rok.

Poinformował mieszkańców, że pełna treść Sprawozdania z wykonania planu gospodarczo – finansowego dostępna jest na stronie internetowej Osiedla www.wsm2.pl oraz w sekretariacie Administracji. Podstawą sporządzania Planu gospodarczo – finansowego na rok 2018 były założenia ogólne do planu na 2018r ujęte w Uchwale nr 133/2017 Rady Nadzorczej w oraz wytyczne do tego planu zatwierdzone przez Zarząd Uchwałą nr 79/2017r. W oparciu o powyższe dokumenty Administracja Osiedla sporządziła plan gospodarczo – finansowy na 2018 rok, który uzyskał pozytywną opinię Zarządu pismem z dn. 19.02.2018 a następnie został zatwierdzony Uchwałami nr 2, 3/2018 Rady Osiedla.

Dyrektor Osiedla stwierdził, że sytuacja finansowa Osiedla Żoliborz II jest dobra i stabilna. W wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności poprzez oszczędną gospodarkę materiałową przy zachowaniu wysokiej dyscypliny budżetowej. Zaplanowano bardzo szeroki zakres prac remontowych i zrealizowano przekraczając wartości zaplanowane. Plan finansowy za rok 2018 w zakresie przychodów i kosztów został zrealizowany z wynikiem ujemnym na koniec roku w wysokości 64 tys. zł. Wynik ten zawiera prognozowaną wartość podatku dochodowego. Przy uwzględnieniu rozliczeń międzyokresowych wynik na koniec roku wyniósł minus 432 tys. zł. Należy przy tym pamiętać że w roku 2018 uchwała o rozliczeniu dochodów własnych z działalności gospodarczej za 2017 rok nie została podjęta przez Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Nie rozliczona z tego tytułu kwota w odniesieniu do osiedla Żoliborz II wynosi 602 tys. zł. Na dzień 31.12.2018 środki finansowe w dyspozycji Administracji wynosiły 6 mln 123 tys. zł.

Następnie Dyrektor Osiedla przedstawił zebrany najważniejsze dane dotyczące realizacji przychodów i kosztów z działalności administracji z odniesieniem do wartości planowanych stwierdzając jak niżej:

- przychody z eksploatacji wykonano na poziomie 99% planu w wys. 7 mln. 568 tys. zł. Koszty eksploatacji wykonano na poziomie 96% planu w wys. 7 mln. 478 tys. zł.

- przychody i koszty z zużycia wody i wyprowadzenia ścieków wykonano na poziomie 88% planu w wys. 1 mln 796 tys. zł. Wynik na tej działalności jest zerowy, ponieważ przychód jest ustalany na podstawie bieżących kosztów w rozliczenie 6- miesięcznym na koniec czerwca i grudnia.
- przychody i koszty z centralnego ogrzewania i ciepłej wody wykonano na poziomie 93% planu w wys. 3 mln 781 tys. zł. Wynik na tej działalności jest zerowy, ponieważ przychód jest ustalany na podstawie bieżących kosztów w rozliczenie 6 - miesięcznym na koniec czerwca i grudnia.
- przychody z działalności społ.- kulturalnej wykonano na poziomie 101% planu w wys. 48 tys. zł. Koszty działalności społ.- kulturalnej wykonano na poziomie 101% planu w wys. 48 tys. zł.
- odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów wyniósł 2 mln 199 tys. zł. Dodatkowo budynki mieszkalne oddane do eksploatacji do 2009 r zasilone zostały ze Scentralizowanego Funduszu Remontowego Spółdzielni kwotą 294 tys. zł.
- tytułem odszkodowania po pożarze otrzymaliśmy od ubezpieczyciela kwotę 310 tys. zł z przeznaczeniem na remont dźwigów i klatki schodowej w budynku ul. Dymińska 6 i remont w piwnicy w budynku ul. Zajęczka 27.

Remonty w osiedlu wykonano i rozliczono na kwotę 3 mln 586 tys. zł co stanowi wykorzystanie w 115% planu.

W 2017 stan rezerw na należności zwiększył się z kwoty 524 tys. zł do 588 tys. zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja w podejmowanych działaniach kładła duży nacisk na intensyfikację czynności windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:

-bieżące 295 tys. zł
 -sporne 285 tys. zł
 -zasądzone 176 tys. zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

-bieżące 49 tys. zł
 -sporne 14 tys. zł
 -zasądzone 35 tys. zł

Dyrektor Osiedla dodał, że w celu przyspieszenia wymiany dźwigów, Administracja Osiedla zaciągnęła pożyczkę wewnętrzną w wys. 360 tys. zł. W intensyfikacji programu wymiany dźwigów duży udział ma obecna Rada Osiedla.

W końcowej części wystąpienia Dyrektor Osiedla poinformował mieszkańców, że wykaz prac remontowych wykonanych na Osiedlu w 2018r jest dostępny na stoliku przed wejściem na salę. W swoim wystąpieniu wymienił najważniejsze prace remontowe (wartość prac podana w tys zł).

tys. zł

Remont klatki schodowej po pożarze windy	Dymińska 6	190
Remont kapitalny dachu + Wymiana świetlików dachowych	Krasińskiego 33	188
Remont kapitalny balkonów	Gen. Zajęczka 21	158

Remont kapitalny balkonów	Gen. Zajęczka 19	158
Remont kapitalny balkonów	Gen. Zajęczka 17	158
Remont kapitalny dachu	Krasińskiego 33b	135
Termomodernizacja budynku - etap III (galerie)	Gen. Zajęczka 15	133
Remont kapitalny dźwigu kl.1	Wojska Polskiego 35	128
Remont kapitalny dźwigu kl.2	Wojska Polskiego 39	128
Przebudowa ciągu pieszego i patio	Wojska Polskiego 37,39	120
Remont kapitalny dźwigu	Dymińska 2	113
Remont kapitalny dźwigu	Dymińska 6	113
Remont kapitalny dźwigu	Dymińska 6a	113
Wymiana inst. gazowej	Gen. Zajęczka 19	108
Remont kapitalny (modernizacja) dźwigu lewego	Dymińska 6	103
Remont kapitalny dachu	Krasińskiego 39	79
Malowanie klatek schodowych	Gen. Zajęczka 27	73
Remont balkonów, etap I f-ra częściowa	Dymińska 9B	63
Malowanie klatek schodowych	Krasińskiego 33B	62
Przebudowa ciągu pieszego	Boguckiego 3a	52
Remont kapitalny dachu	Broniewskiego 2	51
Malowanie klatek schodowych	Popieluszki 1	50

Głos w dyskusji zabrały następujące osoby:

Pani Anna Podgórska (mandat numer 72), która zakwestionowała rozliczenie finansowe przedstawione przez Dyrektora Osiedla, jak też wskazała na brak udzielenia odpowiedzi na pisma związane z kontynuowanym remontem swojego lokalu. Dyrektor Osiedla zaproponował, aby p. Podgórska w Administracji Osiedla zapoznała się zew szczegółowymi rozliczeniami, a pracownicy działu finansowego udzielą informacji w kwestiach spornych.

Pani Katarzyna Wtorkowska Łuba (mandat numer 104) podniosła kwestię obiecanego mieszkańcom placu zabaw dla dzieci wraz z miejscem wypoczynku dla osób starszych. Zgodnie z prowadzonymi rozmowami Dyrektor Osiedla ds. Technicznych udzielił takiej obietnicy, co nie znalazło odzwierciedlenia w przedstawionym planie remontów na rok 2019.

Odpowiedzi udzielił Pan Andrzej Piórkowski Zastępca Dyrektora Osiedla ds. Technicznych.

Nie było obiecania placu zabaw na terenie nieruchomości III. Mieszkańcy zgłosili się do mnie z negatywną oceną stanu technicznego wyposażenia placu, koncepcją nowego zagospodarowania i oczekiwaniem realizacji. Zaprezentowano mi projekt który oceniłem pozytywnie pod względem estetycznym. Inicjatorzy otrzymali informację, że realizacja zależy od możliwości finansowych.

Pani Beata Jałtuszyk (mandat numer 9) zapytała o zasadność i rozliczenie trzykrotnego remontu opaski dookoła budynku przy Alei Wojska Polskiego 35. Jak też zwróciła uwagę na montaż (jak wyszło w toku dyskusji nie tylko w tym bloku) podjazdów nie nadających się do transportu osób.

Dyrektor Osiedla ds. Technicznych udzielił odpowiedzi, że remont opaski robiła ta sama firma w ramach poprawek. Natomiast w odniesieniu do podjazdów, poinformował, że służą one do przewozu wózków z zakupami i ewentualnie cięższych przedmiotów.

Zamontowane zgodnie z wnioskami mieszkańców podjazdy służą jako ułatwienie do przemieszczania różnych wózków i rowerów. Zamieszczona przy podjazdach informacja dotyczy faktu że ze względów architektonicznych nie można było w tych miejscach zrealizować podjazdów dla wózków inwalidzkich spełniających wszelkie normy techniczne, a głównie spadki i poręcze.

Dalsza dyskusja została przerwana, Przewodniczący Zebrania wskazał, że na jej miejsce przeznaczony jest punkt 13 porządku obrad.

Ad. 7 Przekazanie informacji na temat przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności

Prezes WSM przekazała informację w zakresie prac podjętych przez Zarząd WSM w zakresie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Zgodnie z zapisami ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów Zarząd WSM wystąpił do Urzędu m.st. Warszawy o przekształcenie gruntów będących w użytkowaniu wieczystym WSM.

Stosowne dokumenty zostały złożone dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Administrację Osiedla Żoliborz II. Jednocześnie Pani Prezes zapewniła mieszkańców, że wszystkie formalności w stosunku do mieszkańców posiadających spółdzielcze prawo własności do lokalu zostaną dopełnione przez WSM, a lokatorzy zostaną poinformowani o wyniku podjętych działań.

Osoby, które posiadają odrębne prawo własności muszą we własnym zakresie złożyć w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Żoliborz wnioski o wydanie zaświadczeń o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ad. 8 Informacja na temat budowy wind i podjazdów w budynkach mieszkalnych

Pani Prezes WSM poinformowała o wszczęciu procedury mającej na celu budowę wind w budynkach mieszkalnych (sprawa dotyczy czteropiętrowych budynków).

Procedury obejmują uzyskanie zgody konserwatora zabytków, przygotowania dokumentacji uwzględniającej przepisy bhp i ppoż. Ponadto należy określić jakie mają być to windy. Ze względu na koszty nie ma możliwości sfinansowania tej inwestycji w całości z funduszu inwestycyjnego. WSM rozważa zaciągnięcie na ten cel kredytu oraz skorzystanie z programu „dostępność plus”.

WSM w ramach dysponowania funduszem remontowym będzie starała się usunąć wszelkie bariery architektoniczne celem dokonania montażu wind.

Niemniej jednak lokatorzy będą musieli ponieść część kosztów planowanych inwestycji. WSM postara się wypracować dogodny mechanizm związany z ponoszeniem nakładów na budowę wind przez lokatorów w taki sposób żeby nie nadwyręzać budżetów domowych.

Jako pilotażowe mają być w pierwszej kolejności wykonane windy w budynku Popiełuszki 3.

Ad. 9 Omówienie problemów związanych z garażami przy ul. Rydygiera

Problem z uwłaszczeniem garaży przy ulicy Rydygiera stanowią 3 garaże będące w pasie drogi publicznej. Pozostałe 45 garaży jest wybudowanych na gruntach należących do spółdzielni i stanowią spółdzielcze prawo własnościowe. Pani Prezes WSM wskazała, że jedyną drogą do uzyskania decyzji w sprawie spornych garaży jest droga sądowa.

W tej sprawie głos zabrał p. Ryszard Czarnecki (manat numer 63) wskazując, że jest w posiadaniu dokumentów zezwalających na ich budowę zarówno z Urzędu Gminy Żoliborz jak też Dyrektora Administracji Osiedla Żoliborz II.

Na co Pani Prezes wskazała jak wyżej na wejście na drogę sądową. Zarząd WSM nie będzie stroną w tym sporze.

Ad. 10 Omówienie opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych

Pan Cezary Kurkus Dyrektor Osiedla Żoliborz II przedstawił informację w zakresie opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i Użytkowych na osiedlu.

Podstawą sporządzenia Planu gospodarczo – finansowego były założenia ogólne do Planu na 2019 rok ujęte w Uchwale numer 39 / 2018 Rady Nadzorczej oraz wytyczne o tego planu zatwierdzone przez Zarząd Uchwałą numer 107 / 2018.

W oparciu o powyższe dokumenty Administracja Osiedla przygotowała projekt Planu Gospodarczo Finansowego na 2019 rok obejmujący wysokość zaliczkowych opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Plan ten został zatwierdzony Uchwałami Rady Osiedla numer 3a / 2019 oraz 4 / 2019.

Generalną zasadą obowiązującą przy sporządzaniu Planu jest zapewnienie przychodów niezbędnych do pokrycia planowanej wielkości kosztów.

Ponadto ustalana wysokość opłaty eksploatacyjnej winna uwzględniać dodatni lub ujemny wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi uzyskany w poprzednim roku rozliczeniowym.

Podstawowym elementem mającym zasadniczy wpływ na trudną dla mieszkańców zmianę opłat jest nierozliczony wynik z działalności gospodarczej Osiedla za rok 2017 o którego rozliczeniu decydują Członkowie WSM na Walnym Zgromadzeniu. Dla Osiedla Żoliborz II jest to kwota 602.019,05 zł.

Zaistniała sytuacja doprowadziła do powstania ujemnego wyniku „niedoboru okresu poprzedniego” na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na wszystkich nieruchomościach Osiedla.

Następnym elementem ważącym na zmianę opłat w 2019 roku są przyjęte wyższe koszty Zarządu z 0,08 zł / m² na 0,16 zł / m² miesięcznie. Wzrost w tej pozycji kosztowej wynika wprost z założeń ogólnych do planu na 2019 rok.

Wzrost w pozycji narzutu kosztów pośrednich składa się z przyjętego do planu wzrostu kosztów wynagrodzeń na poziomie 3,9 % w stosunku do roku 2018 wynikający z obowiązku przystąpienia w 2019 roku do Pracowniczych Planów Kapitałowych.

Wzrost składki ubezpieczeniowej o 8 % w stosunku do 2018 roku wynika z powstałych na Osiedlu szkód.

Jeżeli chodzi o koszty konserwacji to wzrost o 10 % w stosunku do 2018 roku wynika z kosztów utrzymania pionu technicznego i ekipy osiedlowej oraz w poszczególnych nieruchomościach wzrostem kosztów konserwacji wykonywanej firmami zewnętrznymi w części wynikającej ze wzrostu płac pracowników.

Ad. 11 Przekazanie informacji o realizacji wniosków zgłoszonych w 2018 roku

Pan Andrzej Piórkowski Zastępca Dyrektora ds. Technicznych Administracji Osiedla Żoliborz II poinformował o realizacji Wniosków mieszkańców z Zebrania Mieszkańców Członków Spółdzielni z dnia 04.04.2018 roku.

Łącznie do realizacji przyjęto 57 Wniosków złożonych przez 22 Członków WSM.

Do najważniejszych zrealizowanych wniosków należy uznać wykonanie następujących prac:

- zmodernizowanie wszystkich wind na Osiedlu i ten program został zakończony,
- ogrodzenie 2 budynków przy ul. Zajęczka zostały ogrodzone i wyposażenie ich w nowy system kontroli dostępu (domofony),
- wymiana drzwi wejściowych do budynków / wewnętrzne drzwi wejściowe do piwnic i wózkowni w ilości 68 sztuk.
- wymiana 18 sztuk latarni na nowe z energooszczędnymi źródłami światła.

Dokładny spis zrealizowanych zadań znajduje się do wglądu w Administracji Osiedla.

Pozostałe Wnioski zaakceptowane przez Komisję GZM przeznaczone do sukcesywnej realizacji w okresie późniejszym, w ramach posiadanych środków finansowych.

Wszyscy wnioskodawcy otrzymali pisemne odpowiedzi na zgłoszone Wnioski.

Ad. 12 Przekazanie informacji o terminie i tematyce Walnego Zgromadzenia

Walne zgromadzenie zostało zaplanowane na dzień 6 czerwca 2019 r. Przedmiotem obrad mają być tematy w zakresie: sprawozdania z działalności, podziału nadwyżki

finansowej, działalność inwestycyjna WSM, przeprowadzonej lustracji 2017-2018, konieczności zaciągnięcia ewentualnego kredytu na nowe inwestycje.

Ponadto Pani Barbara Różańska Prezes Zarządu poinformowała o trwających pracach nad zmianami statutu WSM. We wrześniu 2019 roku planowane są konsultacje z członkami spółdzielni, aby w październiku 2019 r. na nadzwyczajnym spotkaniu członków spółdzielni przegłosować wnioskowane zmiany.

Ad. 13 Dyskusja

W dyskusji udział wzięli:

1. Pan Marcin Sosiński(mandat numer 26) w sprawie głosowania przy pomocy systemu elektronicznego w kolejnych Zebraniach oraz na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Barbara Różewska Prezes Zarządu poinformowała, że jeżeli system się sprawdzi i taka będzie wola mieszkańców to głosowania poprzez system informatyczny staną się standardem w WSM.

2. Pani Marzena Michalak (mandat numer 38) w sprawie parkingu społecznego na terenie Kolonii Dymińska.

Ustalono, że sprawą zajmą się wspólnie Pani Marzena Michalak oraz Pan Grzegorz Stachowiak Zastępca Prezesa Zarządu ds. Inwestycji i Remontów.

3. Pan Bohdan Bargieł (mandat numer 31) w sprawie garaży przy ul. Rydygiera. Pan Andrzej Kurek Przewodniczący Rady Osiedla stwierdził, że dokumenty które przedstawił Pan Bohdan Bargieł nie były w posiadaniu Rady Osiedla a sama decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana z wadą prawną.

4. Pan Dionizy Szyszko (mandat numer 11) w sprawie przebiegu zebrania, wskazują, że po przedstawionych sprawozdaniach powinien być przeznaczony czas na dyskusję w tym zakresie.

Nie podjęto dyskusji w tym zakresie.

Ad. 14 Przyjęcie wniosków

Przewodnicząca Komisji Wnioskowej Pani Barbara Barańska odczytała protokół z posiedzenia Komisji Wnioskowej.

Komisja stwierdziła, że w trakcie zebrania wpłynęły 34 Wnioski.

Z uwagi na brak kworum Wnioski nie były głosowane a Komisja Wnioskowa postanowiła przekazać je do Administracji i Rady Osiedla.

Pan Cezary Kurkus stwierdził, że Wnioski powinny zostać przegłosowane i poprosił o policzenie liczby Członków Zebrania, którzy jeszcze pozostali na Zebraniu.

Przewodniczący Zebrania poprosił pozostałych na sali Członków o podniesienie mandatów a przeliczenia dokonała Pani Barbara Barańska. Na sali pozostało 22 Członków Zebrania.

15/98


Pan Andrzej Kurek Przewodniczący Rady Osiedla Żoliborz II poprosił o przekazanie złożonych Wniosków do Rady Osiedla jako cennego materiału świadczącego o potrzebach mieszkańców Administracji celem ich oceny i dalszego procedowania. Zebrane wnioski po dokonaniu analizy przez Radę Osiedla zostaną poddane głosowaniu na kolejnym Zebraniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej i po uzyskaniu aprobaty w miarę możliwości finansowych Osiedla będą realizowane.

Ad. 15 Zamknięcie Zebrania

Po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad Przewodniczący Zebrania zakończył Zebranie o godzinie 22⁰⁰.

Załącznik numer 1: Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Załącznik numer 2: Protokół Komisji Wnioskowej.

Załącznik numer 3: Sprawozdanie Rady Osiedla.

Załącznik numer 4: Sprawozdanie Dyrekcji.

Załącznik numer 5: Realizacja wniosków z ZMCS z dnia 04.04.2018 roku

Na tym Protokół Zebrania zakończono i podpisano.

Protokół wraz z załącznikami zawiera 48 ponumerowane strony.

Przewodniczący Zebrania

Marcin Sosiński

Sekretarz Zebrania

Beata Jajtuszyk

PROTOKÓŁ Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej powołanej w
dniu 23.04.2019 r.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, wybrana na Zebraniu Mieszkańców Członków
Spółdzielni - mieszkańców Osiedla Żoliborz II, ukonstytuowała się następująco:

przewodniczący ..TERESA...NOZMAK..

sekretarz ..NIESTAN...CHRUSCIEL.....

członkowie: ..ALICJA...PAWŁONSKA...

.....
.....
.....

Komisja, po zapoznaniu się z listami obecności na Zebraniu stwierdza, że do
godz. ..19.02..:

- 1) obecność własnoręcznymi podpisami potwierdziło ..116.. członków WSM zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II;
- 2) wydano mandaty w ilości:
 - ..116.. dla członków WSM zamieszkałych na terenie osiedla ŻOLIBORZ II od nr 1 do nr ..116...

Sekretarz Komisji
.....
.....

Przewodniczący Komisji
.....
.....

Kandydatury na Przewodniczącego Zebrania

1. SIDOR JACEK
2. SOSIŃSKI MARCIN

18/48

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MS' or similar, written over a horizontal line.

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowań numer : 5-6
Wybór Przewodniczącego Zebrania
W seri głosowań wzięło udział osób : 105.

1. SOSIŃSKI MARCIN	61
2. SIDOR JACEK	41

Kandydatury na Sekretarza Zebrania

1. JAŁTUSZYK BEATA

20/48 

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 7
WNIOSEK O ZAMKNIĘCIE LISTY KANDYDATUR NA SEKRETARZ...
-A

Liczba głosów na TAK/Za	67
Liczba głosów na NIE/Przeciw	5
Wstrzymało się	12
Ogółem oddanych głosów	84

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 18:13

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowań numer : 8-8
Wybór Sekretarza Zebrania
W seri głosowań wzięło udział osób : 95.

1. JAŁTUSZYK BEATA

82

22/48



Kandydatury na Asesorów Zebrania

1. NOWICKI ŁUKASZ
2. ŚWIĄTKOWSKA BEATA

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 9
WNIOSEK O ZAMKNIĘCIE LISTY KANDYDATUR NA ASESORÓW

Liczba głosów na TAK/Za	83
Liczba głosów na NIE/Przeciw	3
Wstrzymało się	1
Ogółem oddanych głosów	87

24/48



Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowań numer : 10-11
Wybór Asesorów Zebrania
W seri głosowań wzięło udział osób : 103.

1. NOWICKI ŁUKASZ	93
2. ŚWIĄTKOWSKA BEATA	83

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 18:48

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 12
WNIOSEK O ZDJĘCIE PUNKTU 12 Z PORZĄDKU OBRAD

Liczba głosów na TAK/Za	54
Liczba głosów na NIE/Przeciw	46
Wstrzymało się	2
Ogółem oddanych głosów	102

26/48 

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 13
PRZYJĘCIE PORZĄDKU OBRAD

Liczba głosów na TAK/Za	76
Liczba głosów na NIE/Przeciw	19
Wstrzymało się	1
Ogółem oddanych głosów	96

Kandydatury do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej

1. CHRUŚCIEL WIESŁAW
2. PAWŁOWSKA ALICJA
3. WOŹNIAK TERESA

28/48 

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 18:57

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 14
WNIOSEK O ZAMKNIĘCIE LISTY KANDYDATUR DO KOMISJI M...
-ANDATOWO-SKRUTACYJNEJ

Liczba głosów na TAK/Za	76
Liczba głosów na NIE/Przeciw	2
Wstrzymało się	3
Ogółem oddanych głosów	81

29/48 

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 19:00

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowań numer : 15-17
Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej
W seri głosowań wzięło udział osób : 88.

1. PAWŁOWSKA ALICJA	76
2. WOŹNIAK TERESA	73
3. CHRUŚCIEL WIESŁAW	67

30/48 

Kandydatury do Komisji Wnioskowej

1. BARAŃSKA BARBARA
2. IWANOWSKI ALBERT
3. KUCHARSKI TADEUSZ

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 19:04

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowania numer : 18
WNIOSEK O ZAMKNIĘCIE LISTY KANDYDATUR DO KOMISJI W...
-NISKOWEJ


Liczba głosów na TAK/Za	71
Liczba głosów na NIE/Przeciw	4
Wstrzymało się	1
Ogółem oddanych głosów	76

32/48 

Warszawa dnia 2019-04-23 godz. 19:06

Zebranie Mieszkańców Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zamieszkałych na terenie Osiedla Żoliborz II
Protokół z głosowań numer : 19-21
Wybór Komisji Wnioskowej
W seri głosowań wzięło udział osób : 87.

1. BARAŃSKA BARBARA	67
2. KUCHARSKI TADEUSZ	63
3. IWANOWSKI ALBERT	61

33/48 

Załącznik nr 2 do protokołu z Zebrania
Mieszkańców Członków Spółdzielni
Osiedla Żoliborz II z dnia 23.04.2019 r.

PROTOKÓŁ Komisji Wnioskowej powołanej w dniu 23.04.2019 r.

Komisja Wnioskowa, wybrana na Zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni - mieszkańców Osiedla Żoliborz II, ukonstytuowała się następująco:

przewodniczący .BARBARA .BARAŃSKA

sekretarz .TADEUSZ .KUCHARSKI

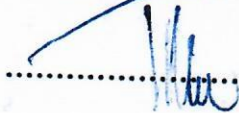
członkowie: .ALBERT .IWANOWSKI

.....
.....
.....

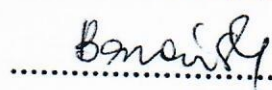
Komisja stwierdza, że w trakcie Zebrania wpłynęło 34 wniosków, stanowiących załącznik do niniejszego protokołu

Komisja OPRACUJE WSZYSTKIE WNIOSKY W WERSJI.....
.ELEKTRONICZNEJ I PRZEKAZĘ JE DO KOMISJI GZM.
.W CELU PRZYGOTOWANIA PROPOZYCJI ICH REALIZACJI,
.LISTA WNIOSKÓW ZOSTANIE WYWIESZONA NA STRONIE INTERNETOWEJ
OSIEDLA ORAZ BĘDZIE DO WGLĄDU W ADMINISTRACJI
DO KONCA MAJA 2019

Sekretarz Komisji

.....


Przewodniczący Komisji

.....


34/48 

Warszawa, 10 kwiecień 2019 r.

**SPRAWOZDANIE
RADY OSIEDLA ŻOLIBORZ II
WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za okres od kwietnia 2018 r. do marca 2019 r.**

Szanowni Państwo,

Mija drugi rok kadencji 2017- 2020 Rady Osiedla WSM Żoliborz II. Rada Osiedla obradowała w niezmienionym składzie 18 osobowym wyłonionym na Zebraniu Mieszkańców Członków Spółdzielni w dniu **19. 04.2017.**

Na pierwszym posiedzeniu inauguracyjnym, które odbyło się 27.04.2017 r. Członkowie Rady Osiedla wybrali Prezydium i przewodniczących Komisji problemowych. Rada Osiedla realizowała swoją działalność statutową w ramach trzech komisji problemowych:

- Komisji Rewizyjnej,
- Komisji Społecznej,
- Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Rada ukonstytuowała Prezydium w sposób następujący:

Przewodniczący: Andrzej Kurek
Zastępcy: Roman Katus, Tadeusz Cegiętka
Sekretarz: Anna Wolanin

Na Przewodniczących stałych komisji Rady zostali wybrani:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej: Wiesław Chruściel
Przewodnicząca Komisji Społecznej: Teresa Woźniak
Przewodniczący Komisji GZM: Jacek Sidor (do sierpnia 2017),
Tadeusz Kucharski (od września 2017)

Gwoli przypomnienia do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni w czerwcu 2017 wybrani zostali mieszkańcy naszego osiedla: Jacek Sidor, Magdalena Szałajska oraz Witold Kacperski. Jacek Sidor, w związku powierzeniem mu funkcji Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej WSM, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji GZM R.O. Na to stanowisko Rada wybrała Tadeusz Kucharskiego.

Rada Osiedla działa na podstawie statutu WSM, Regulaminu Rady Osiedla uchwalonego przez Radę Nadzorczą WSM oraz swojego planu pracy.

Zgodnie z przyjętą zasadą posiedzenia plenarne Rady odbywały się co najmniej raz w miesiącu z wyłączeniem okresu wakacyjnego, natomiast Prezydium i Komisje obradowały w każdym miesiącu.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń Rady Osiedla. W każdy pierwszy i trzeci poniedziałek miesiąca Członkowie Rady pełnili, dyżury, w godz. 16.00 -17.00. W czasie 19 dyżurów z konsultacji skorzystało 11 Mieszkańców z czego na 8 dyżurach nikt się nie zgłosił. Zgłoszono 6 ważnych spraw dotyczących własności garaży przy ul. Rydygiera 4, propozycja projektu placu zabaw na „Serku” żoliborskim, reklamacje dotyczące podwyżki opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty za konserwację dźwigów, zastrzeżenia dotyczące sposobu rozliczania kosztów centralnego

ogrzewania. Miały też miejsce wizyty, w czasie których Mieszkańcy dziękowali za zorganizowanie akcji „Paczka świąteczna i „ życzenia świąteczne dla Seniorów”.

Komisje Rady Osiedla zgodnie z dyspozycją Prezydium i w ramach własnych kompetencji omawiały zagadnienia związane z działaniami WSM oraz potrzebami osiedla i opracowywały związane z nimi wnioski i opinie. Rada Osiedla na posiedzeniach plenarnych po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji podejmowała stosowne uchwały, opinie i decyzje. Protokoły z posiedzeń są do wglądu w Biurze Administracji Osiedla.

Praca Rady Osiedla skupiała się na istotnych problemach Osiedla i jego mieszkańców, przyjmując zasadę racjonalnego gospodarowania posiadanymi środkami finansowymi.

Po każdym kwartale Rada Osiedla oceniała stan realizacji planu gospodarczo finansowego, stopień wykonania planu rzeczowego remontów oraz pracę dyrekcji osiedla. W marcu 2019r. pozytywnie oceniła realizację planu gospodarczo- finansowego za rok 2018 oraz pozytywnie zaopiniowała przedstawiony przez Administrację Osiedla plan gospodarczo- finansowy na rok 2019.

Szczególnie dużo uwagi Rada Osiedla poświęciła opracowaniu i analizie wniosków mieszkańców członków Spółdzielni zgłoszonych na Zebraniu Mieszkańców w 2018r i skierowała je do realizacji zgodnie z podjętymi decyzjami. Wszyscy wnioskodawcy otrzymali pisemne odpowiedzi w sprawie złożonych wniosków.

Więcej informacji na ten temat udzieli Państwu Z-ca dyrektora ds. Technicznych Andrzej Piórkowski w dalszej części zebrania. Rada Osiedla również na bieżąco monitorowała stan zadłużenia lokali mieszkalnych oraz użytkowych i działań windykacyjnych z tym związanych.

Szanowni Zebrani,

Mamy pełną świadomość tego, że Osiedle nasze jest w większości zamieszkałe przez osoby starsze i niejednokrotnie samotne.

W związku z powyższym, działająca w ramach Rady Osiedla **Komisja Społeczna** dużo uwagi poświęciła tym mieszkańcom. Każda sprawa dotycząca udzielenia pomocy mieszkańcom osiedla, na jego wniosek była przez Komisję Społeczną wnikliwie rozpatrywana. Udzielono pomocy finansowej 12 osobom na łączną kwotę 15 000 zł.

W okresie świątecznym osoby samotne, rodziny wielodzietne, znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej otrzymały paczki świąteczne. Wręczono 102 paczki, w tym 12 dla dzieci, na kwotę 10 500,00 zł.

Z okazji świąt Bożego Narodzenia po raz pierwszy życzenia świąteczne otrzymali też wieloletni mieszkańcy naszego Osiedla [139 osób].

W 2018 r. zorganizowano 2 wycieczki: statkiem do Serocka i autokarową do Torunia. Łączny koszt wyniósł 8 221 zł.

W 2018 roku po raz pierwszy ogłoszono konkurs na najładniejszy balkon i przydomowy ogródek. Osób wyróżnione w tym konkursie otrzymały nagrody- bony na zakup materiałów ogrodniczych [koszt 1200 zł].

Komisja ponadto opiniowała oferty najmu lokali użytkowych na naszym Osiedlu.

Szanowni Państwo,

Nad całością naszej działalności w zakresie gospodarowania środkami finansowymi przeznaczonymi na prace remontowe i konserwacyjne jak również nadzór nad prawidłowością wyboru wykonawców sprawowała **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**. Członkowie Komisji opiniowali zakres przeprowadzanych remontów, analizowali oferty, nadzorowali wybór wykonawców w ramach komisji wyboru wykonawców i komisji przetargowych. Dokonywano wizji lokalnych związanych z bieżącą pracą Działu Technicznego, w szczególności dotyczących kontroli prac remontowych i

ich odbioru. Ponadto przedstawiciele Komisji GZM systematycznie dokonywali przeglądów zasobów materialnych Osiedla oraz oceniali stan realizacji wniosków z Zebrań Mieszkańców. Z 13 posiedzeń Komisji GZM, na sześciu omawiano sprawy związane z Kolonią Dymińska.

Do najważniejszych zadań remontowych w roku ubiegłym należały remonty balkonów, loggy i dachów, wymiana instalacji gazowej i elektrycznej, remonty i wymiana wind (w tym wymiana windy po pożarze) oraz termomodernizacja budynków. Członkowie Komisji GZM aktywnie uczestniczyli w konsultacji projektu Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane i świadczenie usług, który wszedł w życie w 2019 r.

Natomiast cele i zadania działania **Komisji Rewizyjnej** skierowane były na kontrolę całokształtu działalności ekonomiczno - finansowej Osiedla. Najbardziej istotne to:

- opiniowanie projektu planu gospodarczo-finansowego na 2019 r. oraz jego zgodność z założeniami i wytycznymi wydanymi przez Zarząd,
- kontrola, ocena (kwartalna) w formie opinii realizacji planu gospodarczo-finansowego, kosztów, przychodów i wyniku Osiedla w 2018 r.
- monitorowanie korespondencji napływającej do administracji od mieszkańców oraz udzielanych na powyższe pisma odpowiedzi,
- kontrola środków finansowych na koncie administracji,
- kontrola realizacji podjętych przez Radę Osiedla uchwał w 2018r.,
- bieżąca kontrola realizacji wniosków z Zebrania z mieszkańcami,
- comiesięczna kontrola prowadzonej przez Administrację windykacji należności oraz spotkania z mieszkańcami zalegającymi w opłatach za mieszkanie. W wymienionym okresie odbyło się 13 takich spotkań na których zaproszono 104 dłużników i 3 najemców z lokali użytkowych, z których: 54 osoby spłaciły zadłużenie w całości, 4 osoby spłacają zaległość w ratach, 19 osób spłaciło zadłużenie w znaczącej części i dokonuje regularnych dalszych wpłat, 16 osób skierowano do firmy windykacyjnej, 24 osoby otrzymały ponaglenia i wezwania przedsądowe, 8 osób ponownie wezwano na komisję.

Nasze poczynania były inspirowane przez mieszkańców zgłaszających wnioski na zebraniach mieszkańców. Większość zgłoszonych wniosków została zrealizowana bądź jest w planie do realizacji po zabezpieczeniu środków finansowych. Pamiętajmy, że realizacja części wniosków. polegała na udzieleniu informacji z zakresu działania Administracji Osiedla, zapisów regulaminów WSM, działania instalacji technicznych, podjęcia działań administracyjnych i korespondencji urzędowej.

Szanowni Zebrani!

Uwzględniając całokształt spraw związanych z działalnością naszego osiedla przedstawiłem tylko najważniejsze i istotne sprawy z działalności Rady na rzecz naszego Osiedla, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym.

Kończąc sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, dziękuję Zarządowi WSM, Radzie Nadzorczej i Administracji za dobrą współpracę na rzecz naszego Osiedla.

Dziękuję Państwu za uwagę.

Przewodniczący RO


Andrzej Kurek



WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Administracja Osiedla Żoliborz II

01-508 Warszawa ul. ks. T. Boguckiego 1,
Telefony: Dz. Adm.(22) 839 34 92, Dz. Techn.: (22) 839 48 41,
Dz. Księg.: (22) 869 03 10,
Fax: (22) 869 03 10, e-mail: sekretariat@wsm2.pl

Numer KRS 0000074605

REGON 000489811

NIP: 525-000-64-95

Sprawozdanie Administracji Osiedla WSM Żoliborz II z wykonania planu gospodarczo-finansowego za IV kwartały 2018 roku.

A. Eksploatacja podstawowa

I. Koszty

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2018 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	7 487 481zł. wykonane w 98% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	48 352zł. wykonane w 101% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	1 796 900zł. wykonane w 88% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3 781 396zł. wykonane w 93% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości	475 581zł. wykonane w 99% planu rocznego.
F. Ochrona mienia	148 358zł. wykonane w 100% planu rocznego.
G. Eksploatacja dźwigów	318 407zł. wykonane w 102% planu rocznego.

Koszty działalności podstawowej w omawianym okresie wykonane w 98% w stosunku do wartości planowanych i obejmują pozycje:

- A.I.1. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne –wykonane w 96% planu, wykonanie niższe z uwagi na przejście gospodarza posesji na emeryturę oraz długotrwałe absencje chorobowe finansowane ze środków ZUS.
- A.I.2. Materiały- wykonane w 106% wartości planowanych, przekroczenie ściśle związane z wzrostem cen materiałów oraz zwiększonym zakupem kopert i papieru.
- A.I.3. Energia Elektryczna- wykonana w 91% planu, wykonanie niższe z uwagi na kontynuację procesu wymiany oświetlenia na energooszczędne.
- A.I.4. Woda technologiczna- wykonana w 132% planu, koszty obciążęły odpowiednio poszczególne nieruchomości w miejscu ich powstania.
- A.I.5. Wywóz nieczystości-pozycja przeniesiona do pozycji „E”, wykonany koszt dotyczy lokalu własnego oraz planowane czyszczenie piwnic, korytarzy, strychów i podstawienia w tym celu kontenerów na wyznaczonych nieruchomościach, koszt wykonany w 151 % planu
- A.I.6. Podatki i opłaty- wykonane w 103% planu, wykonanie wyższe z uwagi obciążenie osiedla na podstawie wyroku wyższą opłatą na ul. Broniewskiego dz.2/7 z obr.7-02-07.
- A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 98% planu.
- A.I.8. Konserwacja zasobów- wykonana w 89% planu.
W tym konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 88%

Konserwacja zieleni –wykonana w 101% planu, wykonane koszty obejmują pięciokrotne koszenie trawników w osiedlu i realizację wycinki zgodnie z decyzjami wydanymi przez Wydział Zieleni Urzędu Dzielnicy .

Konserwacja bram – koszty konserwacji bram wykonane w 8 % planu.

A.I.9. Amortyzacja- wykonana w 81% planu.,

A.I.10. Koszty ogólne Spółdzielni- wykonane w 100% planu.

A.I.11. Pozostałe koszty wykonane w 102% planu.

-koszty ubezpieczenia 98%

-koszty BHP i świadczenia na rzecz pracowników wykonane w 141% wykonanie wyższe z uwagi na zmianę w 2018roku regulaminu wynagradzania oraz wyższymi niż planowane odpisami rezerw na świadczenia wypłaty nagród jubileuszowych.

-prowizja za usługi bankowe wykonana w 91% planu-zależna od ilości wpłat dokonywanych w placówce agencji.

-koszty przejazdu 92% planu.

-dezynfekcja i deratyzacja wykonana w 102% planu –koszty poniesione wg potrzeb,

-koszty samorządowe wykonane w 97%

-opłaty porto i telekomunikacyjne wykonane w 67% planu

-konserwacja klimatyzacji i naprawa ksero wykonana w 99% planu,

-usługi porządkowe-zastępstwa dozorców- wykonane w 119% planu, wykonanie wyższe z uwagi wykorzystywania przez pracowników urlopu , przejściem na emeryturę gospodarza posesji oraz absencją chorobową i związaną z powyższym koniecznością zapewnienia zastępstwa.

-usługi informatyczne wykonane w 85% planu.

-koszty szkoleń wykonane w 68% planu.

-koszt utrzymania lokalu własnego wykonany w 77% planu,

-usługi windykacyjne wykonane w 71% planu, wykonanie uzależnione od wysokości odzyskanych od dłużników kwot.

-rezerwa na opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wykonane w 96% planu,

-inne zawiera wykonanie kosztów zabezpieczenia przed ptactwem części elewacji na poszczególnych nieruchomościach oraz rewitalizacji części podwórek, zakup urządzeń na place zabaw. Wykonanie zawiera wykonany w spółdzielni audyt związany z ochroną danych osobowych. Łącznie pozycja wykonana w 46% planu

II. Przychody

A.II.1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 5 561 109zł.w 99% planu.

A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 791 931zł. w 99% planu,

A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 214 527zł. - 87% planu.

B. Działalność Społeczno- Kulturalna

B.2. przychody wykonane na kwotę 48 353zł. co stanowi 101% planu.

C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków

C.II. przychody wykonane w 88% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników. Pozycja rozliczona na dzień 31.12.2018r.

D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda

D.II. przychody wykonane w 93% planu zgodnie z poniesionym w okresie kosztem i zużyciem ciepła przez mieszkańców.

E. Wywóz nieczystości –wykonane w 99% planu. Środki przekazane do Urzędu Dzielnicy w formie podatku.

F. Ochrona mienia

F.II. przychody wykonane w 100% planu, pozycja rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości nr XVI na koniec 2018 roku.

G. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów osobowych

G.I.1. Energia elektryczna wykonana w 103% planu.

G.I.2. Odpis na remonty wykonany w 100% planu.

G.I.3. Konserwacja wykonana w 107% planu.

G.II.1. Przychody z opłat za lok. mieszkalne i użytkowe wykonane ogółem w 104% planu.

H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 542 998 zł. w 104% planu

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe składają się z:

Koszty operacyjne

- utworzona rezerwa na należności czynszowe	380 805zł.
- koszty refakturowane	77 002 zł.
- koszty wyodrębnień	103 zł.
- poniesione koszty sądowe	21 019 zł.
- przestój lokalu (koszt c.o. N.XIV)	13 453 zł.
- zapłacone odsetki	1 709 zł.
-pozostałe koszty operacyjne	48 907zł.

I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 556 979 zł. w 116% planu

Pozostałe przychody operacyjne i finansowe składają się z:

Przychody operacyjne

- rozwiązana rezerwa na należności czynszowe	316 097 zł.
- przychody refakturowane	77 002 zł.
- zwrócone koszty sądowe	38 435 zł.
- opłaty manipulacyjne związane z wyodrębnieniami lokali	3 761 zł.
- pozostałe przychody operacyjne (dot. mat. przetarg. PFRON)	4 009 zł.
- opłata manipulacyjna od wezwań do zapłaty	375 zł.
- otrzymane odszkodowania	703 zł.

Przychody finansowe

-otrzymane odsetki za zwłokę	44 154 zł.
-odsetki od środków na rachunku bankowym	72 424 zł.
-pozostałe przychody finansowe	17 zł.

J. Podatek dochodowy na 2018r. w wysokości 159 873 zł

K. Wynik okresu obrachunkowego zgodnie z przyjętym do planu jest ujemny w wysokości 64 363 zł.

L. Rozliczenia między okresowe kosztów na początek okresu z przyjętego do planu dodatniego w wysokości 173 533 z uwagi brak podjętej uchwały rozliczającej wynik z działalności gospodarczej osiedla za 2017r . W rok 2018 weszliśmy z wynikiem ujemnym w wysokości minus 431 875zł.

M. Ogółem wynik okresu obrachunkowego z uwzględnieniem rozliczeń międzyokresowych kosztów jest ujemny w wysokości 496 237 zł.

Ocena kondycji ekonomicznej i finansowej w Osiedlu.

1. Rozwiązanie i zawiązanie rezerw na należności oraz windykacja

W omawianym okresie sprawozdawczym stan rezerw na należności wynosi 588 252,79zł.

- rozwiązane rezerwy na kwotę 316 097,41zł.
- zawiązane na kwotę 380 804,79zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja w podejmowanych działaniach kładła duży nacisk na intensyfikację czynności windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:

-bieżące 294 996 zł.
-sporne 285 386 zł.
-zasądzone 176 444 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

-bieżące 48 686 zł.
-sporne 13 591 zł.
-zasądzone 34 796 zł.

WINDYKACJA

LOKALE MIESZKALNE

W okresie od I do XII 2018 r. Administracja przy ścisłej współpracy z Radą Osiedla podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających w opłatach:

Wysłano:

2208 szt. przypomnień i monitów oraz 302 SMS-ów do mieszkańców i najemców zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy .

221 szt. wezwań do zapłaty w stosunku do zalegających powyżej dwóch miesięcy.

29 ostatecznych wezwań przedsądowych, po których 10 osób spłaciło zadłużenie w całości, 3 osoby spłaciły w części, 3 osoby podpisały ugodę, sprawy 21 osób wniesiono pozwy o zapłatę do sądu.

Przygotowano pisemne odpowiedzi na 34 wnioski mieszkańców dot. spłaty zadłużenia w ratach.

Wezwano 100 dłużników na spotkanie z Komisją Rewizyjną Rady Osiedla, w wyniku którego:

- 58 osób spłaciło zadłużenie w całości,
 - 19 osób spłaciło zaległość w części i dokonują dalszych wpłat,
 - 15 osób zostało skierowanych do firmy windykacyjnej lub Sądu.
 - 3 osoby podpisały ugodę na spłatę w ratach
- Kilka osób było wzywanych na komisje dwukrotnie.

Uzyskaliśmy od dłużników kwotę 41 504,01 zł z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Przekazaliśmy do firmy windykacyjnej (po wyczerpaniu procedury windykacyjnej w Administracji i Komisji Rewizyjnej RO) sprawy 38 dłużników na kwotę zadłużenia 78 722,32 zł i kontynuowane są czynności w sprawach skierowanych wcześniej.

Za pośrednictwem firm windykacyjnych odzyskano kwotę 239 797,39 zł

W 350 lokalach zmienione zostały na wyższe zaliczki na wodę w których dopłata do rozliczenia wody za I -V 2018 roku wynosiła powyżej 200 zł wraz z pisemnym powiadomieniem mieszkańców o zmianie wysokości miesięcznej opłaty za lokal.

594 lokale pisemnie zawiadomiliśmy o zaliczeniu nadpłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania na poczet wstępującej zaległości na koncie czynszowym

Rozesłano 2945 sald na dzień 30.11.2018r. do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, gaży, hali garażowej i boksów motocyklowych wraz z informacją o możliwości zawarcia ugody na spłatę zaległości w ratach.

Odzyskano kwotę 135 723,28 zł. z tytułu zaległości spornych i zasądzonych.

Skierowano do sądu 21 spraw o uzyskanie nakazu zapłaty na łączną kwotę 160 338,24 zł. Na bieżąco wydajemy loginy i hasła do internetowego e-bok WSM.

Wywieszamy w gablotach na klatkach schodowych informację o wysokości zadłużenia występującego w danym budynku.

Uzupełniano na tablicach i w gablotach budynków mieszkalnych Administracji informacje o warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego, przygotowujemy dokumenty i pomagamy w ich wypełnianiu.

Pełniono obsługę mieszkańców, w szczególności dłużników, w godzinach pracy Administracji, z pominięciem godzin przyjęć interesantów.

Dla poprawy dostępności do informacji o stanie konta lokalu, dla właścicieli lokali wydawane są loginy do e-bok,

LOKALE UŻYTKOWE

Administracja podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do lokali użytkowych w okresie od I do XII 2018r:

Wysłano 35 przypomnień do użytkowników zalegających w opłatach do 1-go miesiąca.

Wysłano 89 monitów do użytkowników zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy.

Wysłano 8 wezwań do użytkowników zalegających w opłatach powyżej 2-ch i 3-ch miesięcy.

Wysłano jedno wezwanie przedsądowe, skierowano do sądu w wyniku którego otrzymaliśmy nakaz zapłaty na kwotę 13 591,10zł.

Wysłano do najemców i właścicieli pisemne informacje o odsetkach wraz z notami obciążeniowymi w ilości 53 szt.

Bieżące monitowanie (telefonicznie) w celu odzyskania i wyjaśnienia zaległości .

Uzyskano od dłużników kwotę 2 650,27 zł. z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Kontynuowana jest współpraca z firmą windykacyjną w sprawie zaległości z lat ubiegłych, z tego tytułu odzyskano kwotę 1 100,00 złotych.

Wezwano na Komisję Rewizyjną 2 dłużników w wyniku wezwania:

1 dłużnik spłacił zaległość na kwotę 6 996 zł.

1 dłużnik w części na kwotę 2000zł i zobowiązał się do spłaty pozostałej kwoty

Wysłano salda w ilości 68szt. wg stanu na 30.11.2018r do wszystkich właścicieli, najemców i reklamodawców.

2. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń

Wynagrodzenia zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym na 2018 rok

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 27 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych 13 pracowników

- na stanowiskach nierobotniczych 14 pracowników.

Ogółem koszty wynagrodzeń za 2018r. w stosunku do planu zostały wykonane w 96%

3. Pozostałe rezerwy z tytułu zaskarżonych opłat za grunty

W 2018roku otrzymaliśmy pismo z Urzędu dzielnicy dotyczące wyroków Sądu ustalającego wysokość opłaty rocznej za grunty, po którym nastąpi rozliczenie pobieranych za lata 2011-2015 rezerw dla nieruchomości XXII- Broniewskiego 6.

Rozliczono z Urzędem Dzielnicy należną kwotę zgromadzoną jako rezerwę . Mieszkańcy otrzymali informacje o rozliczeniu rezerwy , jednocześnie zakończono jej naliczanie i pobieranie a o zmienionej wysokości opłaty z tytułu eksploatacji i za teren powiadomiliśmy mieszkańców pisemnie. Zakończenie pobierania rezerwy i zmiana opłaty za teren nastąpiła również w nieruchomości IV- Popiełuszki 7,7a gdzie wygraliśmy w sądzie sprawę o

wysokość ustalonej opłaty za teren a rezerwę zgromadzoną zwróciliśmy mieszkańcom powiadamiając o fakcie pisemnie oraz zawiadamiając o zakończeniu pobierania rezerwy poprzez zawiadomienie o zmianie wysokości opłaty za lokal.

4. Zobowiązania zewnętrzne i rozliczenia z Zarządem WSM

Sytuacja finansowa za IV kwartały 2018 roku jest stabilna, w wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności przy zachowaniu wysokiej dyscypliny i oszczędnej gospodarki materiałowej.

Uzyskany wynik pozwala na kontynuację prowadzonej działalności za 2018 rok pomimo nie rozliczonego zysku z działalności gospodarczej za 2017 rok, nie zagraża realizacji bieżących zadań oraz terminowemu regulowaniu zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych oraz Zarządu WSM.

Tabela nr 2

Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego

Koszty bezpośrednie wykonane w 89% wartości planowanych, w tym:

- I.1. materiały bezpośrednie w 104% planu,
- I.2. robocizna bezpośrednia wykonana w 89% planu.

Koszty pośrednie wykonane w 96% wartości planowanych, w tym:

- I.6. wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych wykonane w 92%
- I.7. wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 110%. wykonanie zawiera poziom wykorzystania przez pracowników ekipy urlopów za 2018r, oraz absencji chorobowych.
- I.8. koszty BHP wykonane w 104% planu., wykonanie wyższe z uwagi wzrost cen zakupu odzieży ochronnej.
- I.10. odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 117% planu.

Sprzedaż wykonana w 92% wartości planowanych, w tym:

- II.1. roboty konserwacyjne wykonane w 91% planu.
- II.7. usługi lokatorskie wykonane w 164% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców na usługi świadczone przez ekipę osiedlową.

TABELA nr 3

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów za IV kwartały 2018 roku wyniosły łącznie 2 199 403 złotych.

Po stronie tworzenia znajduje się kwota 309 695 zł. otrzymana tytułem odszkodowań od ubezpieczyciela i dotyczy Budynku Dymińska 6 na kwotę za dźwig 239 009,92 zł. i szkody na klatce na kwotę 61314,75 zł. oraz za Gen. Zajęczka 27 na kwotę 9 370,79zł. Środki uzyskane z odszkodowania zasiliły fundusze remontowe powyższych budynków.

Tworzenie uwzględnia udzieloną Osiedlu przez Spółdzielnię pożyczkę w wysokości 360 000zł.

łącznie po stronie tworzenia za IV kwartały wykazujemy wartość 2 869 099 zł. co stanowi 109% planu.

W 2018 roku na mocy uchwały nr 68 Rady Nadzorczej WSM ze środków Scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni został zasilony Scentralizowany Fundusz Remontowy Osiedla ostatnią ratą w wysokości 294 000 zł.

Wykorzystanie funduszu remontowego

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano i rozliczono na kwotę 3 586 072 zł co stanowi wykorzystanie w 115% planu (z uwzględnieniem kwoty 294 tys. zł.)

Wykonanie składa się z:

- bieżące remonty zasobów wykonane w 128% planu
- bieżące remonty dźwigów wykonane w 252% planu
- bieżące remonty chodników wykonane w 152% planu
- remonty kapitalne wykonane w 117 % planu

Szczegółowe wykorzystanie w podziale na nieruchomości zawiera tabela załączona do wykonania.

Prace remontowe prowadzone w oparciu o rzeczowy plan remontów oraz harmonogram prac ustalony z Komisją Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i zatwierdzony przez Radę Osiedla.

Ujęte w wykonaniu prace remontowe zostały komisyjnie odebrane potwierdzone protokołem i rozliczone na podstawie złożonych faktur a należą do nich:

W ramach poszczególnych funduszy wykonano:

Fundusz scentralizowany lokali mieszkalnych (SFRO, TERMO, dźwigi)

- Wymianę grzejników na klatkach schodowych na PURMO – Krasińskiego 33b, Popiełuszki 1, Gen. Zajączka 27
- Wymianę pionu instalacji kan. - Gen. Zajączka 23
- Wymianę opraw oświetleniowych, wyłączników światła i przycisków dzwonekowych na klatce i korytarzach – Dymińska 6, Krasińskiego 35,37
- Remont kapitalny dźwigów – Dymińska 6 (szt. 2), Dymińska 2 (szt.1), Dymińska 6a (szt.1), Al. Woj. Pol. 35 kl.1, Al. Woj. Pol. 39 kl.2
- Modernizację napędu drzwi kabinowych kl.1 – Wojska Pol. 37
- Renowacja dwóch ścian elewacji ptn-zach. – Broniewskiego 4
- Wymianę instalacji gazowej - Gen. Zajączka 19
- Wymianę opraw oświetleniowych na LED - Gen. Zajączka 15 (na galerii) i w pom. zsyków i suszarni - Wojska Pol. 39
- Remont kapitalny balkonów - Gen. Zajączka 17,19,21 i Dymińska 9b (etap 1)
- Termomodernizację budynku - etap III (galerie) - Gen. Zajączka 15
- Projekt wymiany instalacji gazowej - Gen. Zajączka 21,23
- Remont dachu – Krasińskiego 33,33b,39, Boguckiego 5 (kominy)
- Wymianę tablic SZR i drzwi tablic elektrycznych – Dymińska 2,6a

Fundusz scentralizowany lokali użytkowych (SFRLU i FRLU XVI)

W ramach funduszu scentralizowanego lokali użytkowych osiedla wykonano:

- Modernizację oświetlenia - wymianę 12 lamp najazdowych – Al. Wojska Pol. 41
- Wykonanie i montaż drzwi stalowych do pom. gospodarczego. – Broniewskiego 4a

- Wymiana świateł dachowych - szt.4, Krasińskiego 33a,35a
- Remont dachu – Broniewskiego 2
- Wymianę tablicy głównej WLZ– Dymińska 4
- Poszerzenie parkingu z budową wyjazdu przed garażami – Boguckiego 1c

Fundusz remontowy nieruchomości (FRN)

W ramach funduszu remontowego nieruchomości wykonano m.in.:

- Wykonanie nawierzchni z kostki brukowej pod pojemniki na śmieci - Woj. Pol. 35
- Montaż kraty przy zejściu do piwnicy – Dymińska 6a
- Naprawę instalacji elektrycznej w piwnicy kl. 5 po pożarze - Gen. Zajęczka 27
- Wyposażenie bramy wjazdowej w system SOS - Gen. Zajęczka 23,27
- Zasilanie wiaty na śmieci i bramy wjazdowej - Gen. Zajęczka 40
- Montaż listew i układanie w nich instalacji teletechnicznych, wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych klatce i korytarzach – Dymińska 6
- Przebudowę ciągu pieszego (dokończenie) – Boguckiego 3a
- Remont opaski budynkowej - Woj. Pol. 39
- Roboty brukarskie - Woj. Pol. 35, Gen. Zajęczka 40, kol. Dymińska
- Malowanie klatek schodowych – Krasińskiego 33b, Gen. Zajęczka 27, Popiełuszki 1
- Wymiana świateł dachowych - szt.5, Krasińskiego 33,39
- Wymiana latarni osiedlowych - szt.24
- Modernizację węzła ciepłego – Al. Woj. Pol. 41
- Remont klatki schodowej po pożarze windy - Dymińska 6
- Montaż systemu automatyki CAME AXO3024 z systemem SOS i instalacją zasilającą do bramy ogrodzeniowej – kol. Dymińska
- Uporządkowanie instalacji elektrycznych na zewnątrz budynku, montaż listew elektroinstalacyjnych – Popiełuszki 1
- Montaż listew i układanie w nich instalacji teletechnicznych, wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych klatce i korytarzach – Krasińskiego 35,37
- Montaż daszków nad wejściem do kl. schodowej - Woj. Pol. 35,37, Boguckiego 1b
- Wykonanie i montaż wiaty do segregacji odpadów stałych na terenie nieruchomości - Woj. Pol. 35
- Wymianę wyłazu dachowego – Krasińskiego 33b
- Likwidację zsyków (zaspawanie komór) - Woj. Pol. 35
- Remont daszków nad wejściem do kl. Schodowych - Gen. Zajęczka 17,19,21
- Przebudowę ciągu pieszego i podwórka - Woj. Pol. 37,39
- Przebudowę nawierzchni przed garażami – Boguckiego 1b
- Remont i udrożnienie przykanalika kl.2 – Broniewskiego 6
- Remont opaski budynkowej - Woj. Pol. 35
- Wymianę drzwi piwnicznych i do wózkowni na stalowe – Popiełuszki 1,7,7a
- Wymianę drzwi do klatek schodowych na stalowe – Boguckiego 1b, 4, Gen. Zajęczka 15

Ponadto wykonywano drobne naprawy bieżące sanitarne, ślusarskie, instalacji domofonowych i dzwignów o charakterze awaryjnym.

TABELA nr 4

IV. Fundusz społeczno-kulturalny – tworzenie i wykorzystanie

Odpis na fundusz od lokali mieszkalnych w okresie sprawozdawczym wynosi 101% planu.

Zgromadzony fundusz wykorzystano na poziomie 101% wysokości planowanych środków.

Na wykorzystanie składa się:

-sfinansowano wycieczkę do Serocka po rzece Wisła dla członków osiedla Żoliborz II na kwotę 2 821zł, oraz wycieczkę do Torunia na kwotę 5400zł.

-Zorganizowano konkurs na najpiękniejszy ogródek i balkon w wyniku którego wyłonionych zwycięzców nagrodzono kartami podarunkowymi do sklepu ogrodniczego na łączną kwotę 1 200 zł.

Po raz pierwszy w tym roku rozesłane zostały pisemne życzenia świąteczne adresowane do najstarszych mieszkańców Osiedla w ilości 139 szt. na kwotę 364 zł.

-zakupiono urządzenia fitness zewnętrzny na kwotę 16 812 zł.

-dofinansowano 12 mieszkańców –członków osiedla z 19 złożonych i rozpatrzonych wniosków udzielono zapomogi losowe zgodnie z obowiązującym regulaminem na łączną kwotę 10 500 zł.

- zakupiono i dostarczono mieszkańcom Osiedla osobom samotnym , rodzinom wielodzietnym jak też będących w trudnej sytuacji materialnej paczki świąteczne na łączną kwotę 11 255,32

Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2018 roku wynoszą 6 123 413,01 zł.

W tym:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| - kasa, rachunek bankowy | 4 268,11 zł. |
| - lokata negocjowana i depozyty | 6 119 144,90 zł. |

WARSZAWSKA
SPÓŁNOŚĆ MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CO DOKUMENTACJA
i technicznej

[Signature]

mgr Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”

[Signature]

mgr Marzanna Naturska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM

[Signature]

mgr Krzysztof Kurkiewicz