

SPRAWOZDANIE

ADMINISTRACJI OSIEDLA WSM „MŁOCINY”

ZA ROK 2018

I. Informacje ogólne.

Powierzchnia zasobów eksploatacyjnych Osiedla WSM „Młociny” na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 121.119,23 tys. m². Do obsługi administracyjnej pozostawało: 48 budynków wielorodzinnych wraz z segmentami z łączną liczbą lokali mieszkalnych 2.605 szt, 5 budynków usługowych, 6 zespołów garażowych, 214 miejsc postojowych o powierzchni 2.958 m² oraz 112 garaży własnościowych i 9 boksów garażowych na warunkach lokatorskich.

Powierzchnia użytkowa zasobów na dzień 31.12.2018 r. wynosiła w tys. m² p.u.:

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

Udział powierzchni mieszkań, których właściciele przekształcili tytuł własności ze spółdzielczego w odrębną własność wynosi w skali całego Osiedla 42,15%. Najwięcej wyodrębnień jest na dwóch nieruchomościach: na ul. Wrzeciono 59, 59A-C, 57B wyodrębniono 59,06%, a na nieruchomości przy ul. Marymonckiej 129/131 wyodrębniono 59,48% z całkowitej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garażowych. Najmniej wyodrębnień 0,0% jest na nieruchomości przy ul. Wrzeciono 12C-W zabudowanej zespołem segmentowych domów jednorodzinnych.

Ilość podpisywanych w roku 2018 w tej sprawie aktów notarialnych wyniosła 19 szt. co potwierdza spadek zainteresowania tego typu formą własności lokali. Było to spowodowane głównie wyższymi o 50% niż w lokalach spółdzielczych kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów płaconymi jednorazowo do Urzędu Dzielnicy Bielany.

II. Wynik finansowy.

I. W roku obrotowym 2018 wg stanu na dzień 31.12.2018 Administracja osiągnęła ujemny wynik finansowy w wysokości -169.432,53 zł.

Przychody ogółem wyniosły	14.521.865,53 zł
w tym:	
• Opłaty eksploatacyjne i czynsze	6.830.731,85 (116 %)
• Opłaty za zimną wodę i wyprowadzanie ścieków	2.090.777,34 (89 %)
• Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie	3.794.818,95 (93 %)
• Wywóz nieczystości	471.007,00 (96 %)
• Działalność społeczno-kulturalna	80.999,05 (105 %)
• Opłaty za dźwigi	443.870,94 (97 %)
• Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	591.418,10 (114%)
• Ochrona osiedla	207.319,14 (105 %)
• Przychody refakturowane	292,68
• Przychody z tyt. usług ekipy konserwatorskiej	10.630,48

Koszty ogółem wyniosły	14.691.298.06 zł
w tym:	
• Koszty eksploatacji podstawowej	6.858.156,16 (99 %)
• Koszty dostawy zimnej wody i wyprowadzania ścieków	2.090.777,34 (89 %)
• Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody	3.794.818,95 (93 %)
• Wywóz nieczystości	471.007,00 (96 %)
• koszty działalności społeczno-kulturalnej	80.347,21 (105 %)
• koszty utrzymania dźwigów	426.033,13 (97 %)
• Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	596.200,78 (162 %)
• Ochrona osiedla	207.319,14 (102%)
• Koszty refakturowane	292,68
• koszty z tyt. usług ekipy konserwatorskiej	10.630,48
• Podatek dochodowy	155.715,19

Wyliczenie wyniku finansowego Osiedla Młociny:

- Wynik finansowy Osiedla na dzień 31.12.2017 r.	+389.241,98 zł
- Wynik finansowy Osiedla za rok 2018 r.	-169.432,53 zł
- <u>Wynik na dzień 31.12.2018 r.</u>	<u>+219.809,45 zł</u>

Wynik nie uwzględnia nierozliczonego decyzją Walnego Zgromadzenia z czerwca 2018 roku wypracowanego zysku w roku 2017 w kwocie 780.922,19 zł.

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.

Od miesiąca września 2017 roku wprowadzono prognozowane indywidualnie dla każdego lokalu wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej oraz zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków. Wysokość zaliczek ustalana jest na podstawie średniego faktycznego zużycia wody w poprzednim roku kalendarzowym wykazywanego przez zainstalowane w lokalach urządzenia pomiarowe posiadające aktualne cechy legalizacyjne. Spowodowało to widoczne zmniejszenie nadpłat z tego tytułu zwracanych lokatorom przy rozliczeniach półrocznych.

Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania są uzależnione od zużycia energii cieplnej na poszczególnych węzłach cieplnych. Dotychczas na ogólną liczbę 28 budynków wielorodzinnych mieszkalnych aż w 16 nie zostały zainstalowane żadne urządzenia pomiarowe (typu: ciepłomierze czy podzielniki ciepła) pozwalające zastosować indywidualne rozliczenia zużycia ciepła co promowałoby oszczędnościowe zachowania u mieszkańców.

W roku ubiegłym udało się zainstalować podzielniki w budynku przy ul. Przy Agorze 3, natomiast w budynkach przy ul. Wrzeciono 55 i 55A mieszkańcy po raz kolejny zablokowali montaż tych urządzeń i w związku z tym ponoszą solidarnie o ok. 50% większe koszty ogrzewania niż sąsiedzi w identycznych budynkach Wrzeciono 57 i 57A z podzielnikami.

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 wykazywanych w deklaracjach.

Zgodnie z Uchwałą RO Nr 4/2014 z dnia 22.09.2014 r. od dnia 01.01.2015 stawka odpisów na fundusze remontowe dla lokali użytkowych w najmie we wszystkich nieruchomościach została podniesiona do poziomu 4,00 zł/m² p.u. miesięcznie ze względu na znaczną dekapitalizację administrowanych obiektów (szczególnie budynku Przychodni w części użytkowanej przez ZOZ).

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

Od dn. 01.01.2019r. na podstawie uchwały Rady Osiedla z dn. 24.09.2018r. podniesiono wysokość miesięcznej stawki eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych w czterech nieruchomościach:

- a) Nier. I - wzrost o 0,30 zł/m².
- b) Nier. II - wzrost o 0,16 zł/m².
- c) Nier. V – wzrost o 0,86 zł/m².
- d) Nier. IX – wzrost o 0,54 zł/m².

Zwiększenie stawek na eksploatację na w/w nieruchomościach związane jest z koniecznością zapewnienia środków na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Kalkulacja stawek została dokonana w oparciu o plan rzeczowo finansowy na rok 2018. Uwzględniono

również konieczność tworzenia od początku nowego roku rezerwy na poczet kosztów bezumownego korzystania z gruntu pod biurem administracji w wysokości 0,05 zł/m² miesięcznie.

IV. Wykorzystanie funduszu remontowego Osiedla.

Od początku 2012 roku nie ma odpisów na Scentralizowany Fundusz Remontowy Osiedla. Funkcjonowanie przez lata takiego wspólnego funduszu zamiast wyrównywać stany techniczne budynków powodowało w praktyce zastój w remontowaniu niektórych zasobów. Obecnie gospodarka środkami gromadzonymi na funduszach remontowych odbywa się w podziale na nieruchomości i nie ma wzajemnych przepływów pomiędzy funduszami poszczególnych nieruchomości.

Stan wszystkich funduszy remontowych na dzień 01.01.2018 r. wynosił 1.845.965 zł.

Odpis roczny na fundusze remontowe lokali mieszkalnych i użytkowych wynosił w 2018 roku 2.256.897,00 zł (w tym: dodatkowy odpis na f. p. poż. dla budynku Szegedyńska 5a wynosił 43.339,00 zł, a na lokale użytkowe 180.244,24 zł).

Odszkodowania wypłacone z Firmy Uniqa zamknęły się kwotą 3.210,00 zł.

Środki zgromadzone na funduszu celowym p.poż dla budynku Szegedyńska 5A na dzień 31.12.2018r. wynosiły 115.572,00 zł.

Rada Osiedla zatwierdziła zamknięcie z dn. 31.12.2018 roku wyodrębnionego funduszu celowego, na którym gromadzone były środki na pokrycie kosztów związanych z przystosowaniem stanu technicznego budynku przy ul. Szegedyńskiej 5A do aktualnych wymagań przeciwpożarowych. Saldo zamknięcia przeznaczone zostało na sfinansowanie w budynku przy ul. Szegedyńskiej 5A prac wynikających z decyzji Komendanta Straży Pożarnej m st. Warszawy z dn. 27.04.2015 roku (z późn. zmianami).

Odpis na fundusz remontowy dźwigów wyniósł 265.396,00 zł.

W 2016 r. Administracja otrzymała pożyczkę z Zarządu WSM w wysokości 1.200.000 zł na remont dźwigów w nieruchomościach: I, III, IV, VII i XVIII (do spłaty w ciągu 5 lat). W 2017 i 2018 roku spłacono 2 raty na łączną kwotę 480 tys. zł. Do spłaty pozostała jeszcze kwota 720 tys. zł w latach 2019-2021.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2017 z dnia 11 maja br. zaksięgowano po stronie przychodów kwotę 638.117,00 zł z tytułu dofinansowania funduszu remontowego lokali mieszkalnych proporcjonalnie do ich powierzchni ze scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni. Kwota 638.117 zł zostanie przekazana do administracji w 3 rocznych ratach po 212.706,00 zł, począwszy od 2019 roku.

W roku sprawozdawczym wykonano 114 % kosztów przewidywanych prac i tak:

1. Remonty bieżące zasobów	1.731.371 zł
2. Remonty bieżące c.o c.w	17.669 zł
3. Remonty bieżące dźwigów	27.387 zł
4. Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej	250.738 zł
5. Wymiana instalacji c.o, c. w	146.765 zł
6. Instalacje elektryczne	551.007 zł
7. Remonty poszycia dachowego	253.155 zł
8. Chodniki i schody	2.744 zł
9. Okna i drzwi	77.789 zł
10. Balkony	253.557 zł
11. Spłata pożyczki na remont dźwigów	240.000 zł
12. Inne	61.945 zł
Razem	3.611.384 zł

Stan wszystkich funduszy remontowych na dzień 31.12.2018 roku zamknął się kwotą 760.083,00 zł.

Bieżące potrzeby remontowe osiedla przewyższają ilość środków odprowadzanych w ciągu jednego roku przez mieszkańców przy miesięcznej stawce na ten cel utrzymywanej w roku 2018 na średnim poziomie 1,30-1,60 zł/m² pum.

W związku z tym Rada Osiedla zatwierdziła wprowadzenie od 01.01.2019 roku zmian w wysokości miesięcznych stawek odpisów na fundusze remontowe dla lokali mieszkalnych na wszystkich nieruchomościach, podwyższając do poziomu 2,00-2,20 zł/m² pum odpisy dla niskich budynków i do poziomu 2,20-2,50 zł/m² dla wysokich budynków.

W związku z niskim stanem funduszy remontowych wymiana 12 szt. dźwigów we wszystkich sześciu 11-to kondygnacyjnych budynkach jakimi administrujemy na Młocinach nie mogłaby być zrealizowana bez wydatnej pomocy finansowej Zarządu Spółdzielni.

Najbardziej kosztowne prace, które będą kontynuowane w roku 2019 i w kolejnych latach dotyczą montażu: drzwi przeciwpożarowych w wieżowcach i instalacji oddymiającej w świetlikach na dachach budynków posiadających kręcone schody. Remontowane będą cyklicznie klatki po zakończonych już wymianach wewnętrznych instalacji gazowych i elektrycznych, których stan estetyczny odbiega od oczekiwań mieszkańców. Pozostają w dalszym ciągu do wybudowania jeszcze trzy nowe altanki śmietnikowe na ogólną liczbę 18 szt. w następujących lokalizacjach: Szegedyńska 5A, Wrzeciono 54 i Wrzeciono 57.

Dotychczasowe wysokości stawek odpisów na fundusze remontowe nie gwarantują sfinansowania koniecznych robót budowlanych w krótkim czasie, wynikających z rocznych przeglądów stanu technicznego budynków. Konieczne będzie spowolnienie tempa wykonywanych dotychczas robót w celu skumulowania środków na wykonanie takich prac, które wymagają dużych jednostkowych nakładów liczonych w setkach tysięcy złotych.

V. Sprzedaż zespołu konserwacyjnego.

Zespół konserwatorów wykonał 93 % z zaplanowanych na kwotę 783.099 zł prac:

1. Roboty konserwacyjne ogólne	570.715,00 zł
2. Konserwacja instalacji C.O. i C.W.	76.178,00 zł
3. Remonty bieżące	73.216,00 zł
4. Usługi lokatorskie i inne	10.630,00 zł
Razem sprzedaż	730.739,00 zł

VI. Działalność społeczno-kulturalna w Osiedlu.

Stan środków na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej wyniósł 72.124,15 zł. Wydatkowano kwotę 71.202,22 zł, co stanowi 98 % planu, w tym:

1. Koszty wynagrodzeń z narzutami	23.145,07 zł
2. Koszty imprez	602,64 zł
3. Pozostałe koszty	3.531,83 zł
4. Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	19.619,00 zł
5. Pomoc sąsiedzka –gwiazdka	11.326,40 zł
6. Koszty utrzymania klubu	12.977,28 zł
Razem	71.202,22 zł

Na fundusz dokonano odpisów zgodnie z Uchwałą RO w wysokości 0,06 zł/m2/miesiąc od powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych należących tylko do członków Spółdzielni. Wydatki związane z udzielonymi zapomogami były wypłacane zgodnie z wnioskami Komisji Społecznej Rady Osiedla zatwierdzonymi na posiedzeniach Rady Osiedla.

Koszty utrzymania Klubu ponosi Osiedle WSM „Młociny”, natomiast koszty działalności kulturalnej – głównie dzielnica Bielany. Klub przez 10 miesięcy swojej działalności, w miarę potrzeb, jest wynajmowany na różnego rodzaju spotkania oraz imprezy okolicznościowe. Środki pochodzące z tego źródła odprowadzane są do kasy Osiedla. W roku 2018 z wynajmu uzyskano 6.200,00 zł. W kwocie tej mieści się 900,00 zł za wynajem sali na kurs języka angielskiego dla mieszkańców osiedla.

Działalność kulturalną Klubu Seniora rozszerzyliśmy dzięki środkom uzyskanym z Bielańskiego Ośrodka Kultury które wynosiły:

- na okres II – VI.2017 – 5 225 zł;
- na okres IX – XII.2017 – 2 560zł.

W sumie dofinansowanie z Dzielnicy Bielany wyniosło w 2018 roku 7 785,00zł.

VII. Windykacja należności od lokali mieszkalnych

Stan zadłużenia lokali mieszkalnych na koniec ub. roku spadł o 20,4% głównie dzięki sprzedaży w drodze przetargów lokali odzyskanych wcześniej w wyniku eksmisji osób, które je zajmowały nie wnosząc opłat eksploatacyjnych.

Stan zadłużeń lokali mieszkalnych	na dzień 31.12.2016 r.		na dzień 31.12.2017 r.		na dzień 31.12.2018 r.	
	ilość lokali	zł	ilość lokali	zł	Ilość lokali	Zł
1. Czynn timerujący	792	423 482,13	799	438 231,44	682	332 269,80
2. Sporne	37	126 740,04	43	159 912,74	61	201 444,73
3. Zasądzone	36	390 044,14	26	154 552,18	26	91535,92
Razem	865	940 266,31	868	752 696,36	769	625 250,45

Stan zadłużeń lokali użytkowych	na dzień 31.12.2016 r.		na dzień 31.12.2017 r.		na dzień 31.12.2018 r.	
	ilość lokali	zł	ilość lokali	zł	Ilość lokali	Zł
1. Czynn timerujący	36	62 979,23	33	56 978,04	27	149 548,52
2. Sporne	1	1 310,41			1	4 592,80
3. Zasądzone	1	45 535,91	2	49 207,32	2	49 483,06
Razem	38	109 825,55	35	106 185,36	30	203 624,38

W okresie sprawozdawczym podjęte zostały następujące działania:

- Liczba wysłanych wezwań do zapłaty 698
- Ilość wniosków do komornika 38
- Ilość spraw skierowanych do sądu 84
- Ilość spraw przekazanych do firmy windykacyjnej Golden Lion 66
- W stosunku do 3 najemców lokali mieszkalnych wypowiedziano umowy
- Zawarto 15 porozumień dotyczących spłaty zaległości w ratach.

W Administracji są dwa lokale mieszkalne które funkcjonowały na zasadach najmu, następnie zostały sprzedane, a na dzień 31.12.2018 r. pozostało zadłużenie:

- lokal przy ul. Wrzeciono 52, przekazany do WSM w m-cu października 2013 roku, zadłużenie na dzień 31.12.2018 wynosi 26.338,63 zł i jest spłacane przez komornika,
- lokal przy ul. Przy Agorze 3, przekazany do WSM w maju 2016 roku, pozostało zadłużenie w wysokości 21.890,73 zł, komornik nie znalazł majątku który mógłby zająć,
- pustostan przy ul. Wrzeciono 52 został przekazany do WSM w dniu 20.11.2018 roku bez zadłużenia.

VIII. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń.

W okresie sprawozdawczym w osiedlu średnie roczne zatrudnienie w etatach wyniosło 33,93 etatów w tym:

- na stan. nierobotniczych 14,00 etatów
- na stan. robotniczych 19,93 etaty

Koszty wynagrodzeń osobowych i bezosobowych wyniosły 1.928.478,48 zł.

Na ubezpieczenia społeczne wydatkowano kwotę 353.544,46 zł.

Łącznie kwota: 2.282.022,94 zł

Wynagrodzenia członków Rady Osiedla (19 osób) zamknęły się kwotą 193.462,50 zł.

Na nagrody jubileuszowe wydatkowano kwotę 44.954,61 zł.

Na odprawy emerytalne wydatkowano kwotę 10.019,46 zł.

W roku 2018 zredukowano zatrudnienie o 15,00% ze stanu osobowego 37 do 32 pracowników.

Związana z tym redukcja kosztów osobowych dotyczyła ograniczenia ilości pracowników biura administracji, zespołu konserwatorów oraz związana była z przejmowaniem funkcji gospodarzy posesji przechodzących na emerytury przez firmę zewnętrzną.

IX. Sprawy terenowo-prawne.

Istotnym zagrożeniem dla finansów Osiedla Młociny w 2019 roku i latach następnych jest sprawa kosztów bezumownego korzystania z dwóch działek:

1. Działki nr 2 o powierzchni 603 m.kw na której posadowiona jest część budynku Administracji wraz z lokalem użytkowym, za którą z funduszy Biura Zarządu zostało zapłacone w latach 2000-2017 odszkodowanie za bezumowne korzystanie w kwocie ok 1 mln zł.
2. Działki położonej przy ulicy Wrzeciono 10 c pod budynkiem Przychodni Zdrowia o powierzchni 5700 m.kw za którą WSM na dzień dzisiejszy nie ponosi kosztów z tytułu bezumownego użytkowania (roczna opłata za bezumowne korzystanie mogłaby w tym przypadku wynosić ok. 470 tys. rocznie)

W związku z tym najbardziej pilnym problemem jest uporządkowanie wzajemnych relacji z M. St. Warszawa związanych z uzyskaniem tytułów własności do gruntów zajmowanych przez obiekty wybudowane przed ok. 40 laty przez Spółdzielnię. 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.

Sprawa trafiła na wokandę z powództwa Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie przeciwko **Miastu Stołecznemu Warszawie** o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Wrzeciono 10 C (działka ewidencyjna nr 5/8, o powierzchni 5.700 m², zabudowana budynkiem przychodni, wzniesionym w latach 1971 – 1975) i Wrzeciono 14 A (działka ewidencyjna nr 2, o powierzchni 603 m², zabudowana budynkiem pawilonu, odebrany do użytku w 1969 r.) - wartość przedmiotu sporu ok. 13.000.000 zł.

Zgodnie z ostatnim wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 26 lutego 2018 roku powództwo WSM zostało oddalone. Doszło niestety do przedawnienia roszczeń albowiem upłynął 10 letni okres od daty granicznej 05.12.1990r. przewidzianej w art. 204, 207 i 208 ustawy o gospodarce gruntami przyznającej spółdzielniom mieszkaniowym będącym użytkownikami gruntów Skarbu Państwa lub gminy prawo do przeniesienia własności zajmowanych terenów na ich rzecz.

W konsekwencji w/w roku Osiedle Młociny zostało zmuszone do zapłacenia kwoty 188.314,49 zł obciążającej wynik 2017 roku stanowiącej zaległą opłatę za okres ostatnich trzech lat bezumownego korzystania z gruntu położonego w Warszawie róg ul. Przy Agorze i Wrzeciono.

Zarząd WSM poprzez kancelarię prawną złożył w miesiącu kwietniu 2018 roku apelację od wyroku Sądu Okręgowego do Sądu Apelacyjnego.

W dniu 06 lutego 2019 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny uznał za prawidłowe orzeczenie sądu Okręgowego, oddalając powództwo i potwierdził, że niezależnie od braku spełnienia przez powoda przesłanek ustawowych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dających podstawę do ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na drodze postępowania sądowego, dochodzone przez powoda roszczenie, kierowane tak w stosunku do działki nr 2, jak i w stosunku do działki nr 5/8 jest przedawnione.

W związku z powyższym Biuro Zarządu WSM zostało obciążone kosztami wniesienia apelacji w kwocie 100 tys. zł, natomiast Osiedle Młociny zostało obciążone kosztami bezumownego korzystania z działki nr 2 za okres I-XI w kwocie 49.499,60 zł.

X. Bieżące funkcjonowanie służb administracji.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2018 r. wynosi 4.400.304,31 zł co pozwala na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych z tytułu dostaw i usług, wewnętrznych rozliczeń z Zarządem WSM (m.in. spłata pożyczki na remont dźwigów), 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.

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. stan środków pieniężnych uległ zmniejszeniu o kwotę 899.987 zł. Zmniejszenie środków finansowych związane jest z przeprowadzanymi pracami remontowymi, gdzie wydatki są większe niż gromadzone pieniądze.

Dodatkowo w 2018 roku Osiedle poniosło koszty ZUS od świadczeń z ZFŚS za lata 2010-2013 w kwocie 90.165,14 zł – w związku z przegraną w 2018 roku sprawą sądową.

Odnosnie zasad wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego przez osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu Dział Prawny Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wydał opinię zgodnie z którą należy stwierdzić, że prawo współużytkowania wieczystego związane z prawem własności lokalu jest prawem odrębnym dla każdego współwłaściciela. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest ustalana odrębnie dla każdego ze współwłaścicieli i nie ma wpływu na opłatę pozostałych współużytkowników wieczystych. Wygrana w SKO sprawa przez Spółdzielnię nie przełożyła się zatem automatycznie na wysokość opłaty ustalonej dla osób, które wyodrębniły swoje lokal (art. 78-79 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Jednakże zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może żądać obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wniosek w tym zakresie kieruje się do miasta. W przypadku odmowy obniżenia opłaty przysługuje odwołanie do SKO a następnie do Sądu.

Należy podkreślić, że wysokość w/w opłat według wyceny wartości gruntu obowiązującej w dn. 31.12.2018r. będzie użyta do wyliczenia opłaty przekształceniowej.

W dniu 05.10.2018 roku weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na podstawie której z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształci się w prawo własności tych gruntów z bonifikatą 98%.

Z analizy przepisów powyższej ustawy wynika między innymi, że jeżeli nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, jest również zabudowana innym obiektem budowlanym o przeznaczeniu użytkowym, z których spółdzielnia mieszkaniowa czerpie korzyści finansowe z dzierżawy gruntu: n.p. kioski handlowe, budki warzywne, billboardy czy anteny nadawcze telefonii komórkowej to przekształcenie z mocy prawa nie nastąpi, do czasu wydzielenia z nieruchomości mieszkaniowej tego typu obiektów.

Problem jest na tyle istotny dla Osiedla Młociny, gdyż dotyczy on trzech największych nieruchomości wielobudynkowych:

- a) Nier. I - budynki: Wrzeciono 52,54A, Szegedyńska 1,5,5A, Szubińska 6 oraz garaże Szegedyńska 3A,3B,7,9 i Wrzeciono 54.
- b) Nier. II - budynki: Szegedyńska 4,8, Wrzeciono 50 oraz garaże: Szegedyńska 2,6.
- c) Nier. IV – budynki: Wrzeciono 6,8,8A,10 oraz garaże Wrzeciono 10B.

i będzie omawiany w oddzielnym punkcie dzisiejszego zebrania.

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 dorównywać sąsiadującym z nami budynkom wspólnotowym gdyż ich mieszkańcy nie finansują kosztów utrzymania przylegających gruntów pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Dzielnicy Bielany.

Dyrekcja Administracji Osiedla WSM Młociny dziękuję członkom Rady Osiedla za owocną współpracę podczas drugiego roku obecnej kadencji.

Jacek Zarychta
Dyrektor Osiedla