

## Sprawozdanie Zarządu WSM „ŻC” za 2013 r.

Rok 2013 był kolejnym rokiem wyężonej pracy na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców i właściwej realizacji podstawowego celu działalności Spółdzielni jakim jest zaspokajanie gospodarczych, potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin. Skupiliśmy się głównie na prowadzeniu remontów elewacji budynków. Nie zapomnieliśmy na konserwacji zasobów i zieleni. Z posiadanych informacji uzyskanych od członków Spółdzielni w ciągu całego roku działalności wynika, że obecny styl pracy i jej widoczne efekty spotykają się z dużą aprobatą członków. Poniżej prezentujemy najważniejsze aspekty działalności Spółdzielni w roku 2013.

### 1. Organy Spółdzielni

W trakcie roku następowały zmiany w składach osobowych organów Spółdzielni.

#### 1.1 Rada Nadzorcza

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do dnia 02.07.2013 r. (odwołanie z pełnionej funkcji) Przewodniczącym Rady był Marek Gajewski.

W okresie od dnia 03.07.2013 r. do dnia 28.10.2013 r. pracami Rady kierowało Prezydium w składzie: Maria Leszkiewicz – Zastępca Przewodniczącego Rady i Małgorzata Minakowska – Sekretarz Rady.

W okresie od dnia 28.10.2013 r. (powołanie) do dnia 31.12.2013 r. Przewodniczącym Rady była Ewa Zienkiewicz.

Zmiany w składzie osobowym Prezydium Rady były związane, przede wszystkim, ze zmianami w składzie osobowym całej Rady.

#### 1.2 Zarząd

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r. Prezesem Zarządu Spółdzielni był Robert Poszwiński.

W okresie od dnia 01.01.2013 r. do dnia 16.05.2013 r. (odwołanie z pełnionej funkcji) Członkiem Zarządu był Bogdan Koźmiński.

W okresie od dnia 16.05.2013 r. (powołanie czasowe, 09.12.2013 r. powołanie stałe) do dnia 31.12.2013 r. Członkiem Zarządu była Barbara Hruszowicz.

Zmiany w składzie osobowym Zarządu były związane m. in. ze zmianami w strukturze administracji Spółdzielni.

### 2. Administracja

2.1 Zgodnie z zapowiedziami dokonano kolejnej reorganizacji administracji Spółdzielni. Pierwsze półrocze 2013 r. potwierdziło wcześniejsze spostrzeżenia dotyczące pracy Działu Technicznego. Posiadanie oddzielnego działu technicznego okazało się być nieprzydatne w zarządzaniu Spółdzielnią. Przyspieszenie pracy, zwiększenie efektywności działania Spółdzielni jako całości, mogło odbyć się jedynie poprzez połączenie obu działów. Utworzono jeden dział Administrację, który obejmuje 3 etaty biurowe i gospodarzy kolonii. Kierownikiem działu został Członek Zarządu. W związku ze zmianami strukturalnymi zaszła konieczność dokonania zmian osobowych. Likwidacja Działu Technicznego spowodowała odwołanie dotychczasowego Członka Zarządu ds. technicznych. W jego miejsce, na drugiego Członka Zarządu odpowiedzialnego za Administrację powołano Barbarę Hruszowicz, dotychczasowego administratora. W miejsce dotychczasowych pracowników zatrudniono dwoje nowych.

2.2 Dokonano zmiany strony internetowej Spółdzielni. Wszystkie prace zostały wykonane bezpłatnie przez mieszkańców współpracujących ze Spółdzielnią. Postanowiono nie powiększać kosztów zarządzania Spółdzielnią.

W związku z tym uzupełnianie informacji archiwalnych odbywa się z pewnym opóźnieniem siłami dotychczasowych pracowników. Z docierających do nas informacji wynika, że nowa strona została przez mieszkańców zaakceptowana.

W pierwszej kolejności czytane są aktualności i informacje stałe. Najrzadziej wykorzystywane są materiały archiwalne.

### 3. Remonty

Rok 2013 był drugim rokiem realizacji założeń ambitnego preliminarza remontowego przewidzianego na lata 2012 – 2014. Sprawdzona w poprzednich latach formuła preliminarza pozwala dobrze zaplanować prace i elastycznie reagować na zmieniającą się sytuację. Przeprowadzono głównie remonty elewacji. Zakończono remont budynku Krasieńskiego 16B. Na koniec roku w fazie końcowej znajdowały się remonty elewacji budynków Krasieńskiego 18B, Suzina 3B, Sarbiewskiego 2A, Popieluszki 14B. Przeprowadzono również remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Promyka 5. W ciągu roku preliminarz był kilkakrotnie modyfikowany, głównie poprzez zwiększenie liczby planowanych remontów. Wszystkie zmiany preliminarza zatwierdziła Rada Nadzorcza. Łącznie przeprowadzone w roku 2013 remonty stanowiły zarówno co do liczby prac jak i wysokości wydatków ok. 30%

całego, trzyletniego preliminarza remontowego. Nakłady na remonty sięgnęły ogromnej kwoty ok. 7 536 000,00zł (wpłaty mieszkańców to kwota ok. 2 600 000,00zł czyli ok. 34,5% poniesionych wydatków). Zgodnie z przewidywaniami wartość wydatków w stosunku do rekordowego roku 2012 spadła o ok. 20%. Łącznie w latach 2012 – 2013 wydano na realizację preliminarza kwotę 15 530 101,94zł co stanowi ok. 65% planowanych, trzyletnich wydatków remontowych.

#### 4. Grunty

##### - przekształcenia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w prawo własności

W roku 2013 po blisko 4 letnim okresie bezczynności ze strony m. st. Warszawy, po naszych kolejnych monitach, rozpoczęto procedurę przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu (dotyczy gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym a niebędącym przed wojną własnością Spółdzielni). Niestety proponowane warunki finansowe tych przekształceń są nie do przyjęcia. W związku z tym, w połowie roku, Spółdzielnia wystąpiła do Rady Dzielnicy Żoliborz o skierowanie, w trybie przewidzianym w Statucie m. st. Warszawy, inicjatywy uchwałodawczej do Rady m. st. Warszawy o wydanie uchwały przyznającej bonifikaty dla spółdzielni mieszkaniowych przy przekształcaniu praw do gruntu. Nasza inicjatywa spotkała się z poparciem innych spółdzielni żoliborskich. Sprawa jest w toku.

##### - zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów

W roku 2013 dla kolejnych nieruchomości otrzymaliśmy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Wszystkie sprawy są kierowane do rozpatrzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

#### 5. Finanse

Rok 2013 był, przede wszystkim, kolejnym okresem ogromnych wydatków remontowych. Stąd ograniczono wydatki w pozostałych dziedzinach działalności Spółdzielni. Niestety budynki Spółdzielni są coraz starsze i pomimo zakończenia w wielu z nich wszystkich planowanych remontów, wydatki na eksploatację stale rosną. Rosną również koszty utrzymania zieleni, która jest dumą Spółdzielni. Dużą bolączką są stałe niszczenia klatek schodowych i malowanie świeżo wyremontowanych elewacji. Pomimo ogromnych wydatków na remonty i eksploatację zakończyliśmy rok 2013 dodatnim wynikiem finansowym w kwocie ok. 4 493 000,00zł. Warto zauważyć, że wynik ten osiągnięto pomimo zmniejszenia przychodów z wpłat mieszkańców na eksploatację w związku ze zmniejszeniem stawki opłat do 1,00zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (zmniejszenie o ok. 23%). Podobnie jak w latach poprzednich problemem pozostaje zadłużenie lokali mieszkalnych (zarówno długo jak i krótko terminowe). Poważnym źródłem przychodów Spółdzielni była działalność scaleniowa i porządkowa w budynku przy ulicy Popiełuszki 16 powodująca powstawanie nowych lokali mieszkalnych. Te działania przyniosły w roku 2013 przychód w kwocie ok. 1 500 000,00zł, który podniósł wartość środków trwałych Spółdzielni.

#### 6. Zmiana Statutu

Pomimo obowiązku ustawowego, na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, nie udało się zmienić Statutu. Brak jest racjonalnego wytłumaczenia takiej sytuacji. Jest to sytuacja powodująca problemy w bieżącym zarządzaniu Spółdzielnią w związku ze sprzecznością niektórych zapisów Statutu z obowiązującym prawem. Na Walnym w roku 2014 sprawa będzie ponownie poddana pod głosowanie. Szczegółowe informacje w tej sprawie są dostępne na stronie internetowej.

#### 7. Sprawa budynku przy ulicy Popiełuszki 16.

Temat ten był również prezentowany na Walnym. Niestety niezbędne w celu rozwiązania problemu zmiany w Statucie również nie zostały uchwalone pomimo sygnalizowanego zagrożenia dla finansów Spółdzielni. Problem ten był szerzej omawiany na spotkaniach z mieszkańcami oraz w biuletynach. Warto jedynie przypomnieć, że prawa członków Spółdzielni, posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w budynku przy ulicy Popiełuszki 16 do przekształcenia swoich praw w prawo odrębnej własności są takie same jak i pozostałych członków Spółdzielni.

Formuła sprawozdania nie pozwala na szersze omawianie wielu spraw. Ogranicza również poruszane tematy do spraw wyłącznie najważniejszych w danym roku.

05.05.2014v.

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZOLIBORZ CENTRALNY”  
01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6  
tel. 022 839 96 63  
NIP 525-00-12-774

PREZES ZARZĄDU  
WSM-ZC  
Robert Hruszowiec  
Członek Zarządu  
Eszbana Hruszowiec