



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 2015 roku.

Eksploatacja podstawowa

Koszty

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2015 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	6 504 738, zł. wykonane w 100% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	39 985, zł. wykonane w 95% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	1 968 117, zł. wykonane w 95% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3 626 582, zł. wykonane w 109% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości	474 811, zł. wykonane w 96% planu rocznego.
F. Ochrona mienia	71 351, zł. wykonane w 99% planu rocznego.
G. Eksploatacja dźwigów	182 238, zł. wykonane w 96% planu rocznego.

Koszty eksploatacji podstawowej w omawianym okresie wykonane w 100% na kwotę **6 504 738 zł.** w stosunku do wartości planowanych i obejmują pozycje:

- A.I.1. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne – wykonane w 98% planu, wykonanie niższe z uwagi na absencje chorobowe i powypadkowe gospodarzy budynków.
- A.I.2. Materiały - wykonane w 100% planu.
- A.I.3. Energia Elektryczna - wykonana w 103% planu.
- A.I.4. Woda technologiczna - wykonana w 179% planu – przekroczenie spowodowane, trudnymi do przewidzenia awariami instalacji wodnych w budynkach mieszkalnych Osiedla oraz istniejącym wyposażeniem lokali w wodomierze analogowe z systemem rozliczenia indywidualnego, wpływają na powstanie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, którą należało zaliczyć do wody technologicznej.
- A.I.5. Wywóz nieczystości- wykonany w 99% planu to koszt dotyczący lokalu własnego.
- A.I.6. Podatki i opłaty- wykonane w 107% planu, przekroczenie spowodowane wzrostem opłaty za teren w 2015r. na mocy wyroku sądu dla nieruchomości III w budynkach Popiełuszki 1, 3, Broniewskiego 4 i w nieruchomości IX w budynkach Al. Wojska Polskiego 37,39

A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 105% planu, wykonanie wyższe w wyniku dokonania dodatkowego odpisu na fundusz remontowy dla garaży w nieruchomości 14 i 15

A.I.8. Konserwacja zasobów- wykonana w 88% planu.

W tym konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 85%

Konserwacja zieleni –wykonana w 108% planu, wykonane koszty obejmują czterokrotne koszenie trawników w osiedlu, w miesiącu październiku wykonane zostały prace pielęgnacyjne, przecinka gałęzi, usunięcie suchych drzew oraz zagrażających niebezpieczeństwu mieszkańcom w wyniku wykonanych koniecznych prac przekroczenie notujemy w nieruchomości 1, 3, 4, 9, 10 i 22 na łączną kwotę 8 268zł.

Konserwacja bram – wykonana w 92% planu

A.I.9. Amortyzacja - wykonana w 95% planu.,

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

A.I.11. Pozostałe koszty wykonane w 91% planu.

- koszty ubezpieczenia 100%

- koszty BHP i świadczenia na rzecz pracowników wykonane w 102%

- prowizja za usługi bankowe wykonana w 71% planu-zależna od ilości wpłat

dokonywanych w placówce agencji.

- koszty przejazdu 100% planu.

- dezynfekcja i deratyzacja wykonana w 87% planu.

- oszty samorządowe wykonane w 97%

- opłaty porto i telekomunikacyjne wykonane w 96% planu.

- konserwacja klimatyzacji i naprawa ksero wykonana w 75% planu, wykonanie

niższe z powodu niewykonania konserwacji ksero.

- usługi porządkowe-zastępstwa dozorców- wykonane w 98% planu.

- usługi informatyczne wykonane w 89% planu.

- koszty szkoleń wykonane w 102% planu.

- koszt utrzymania lokalu własnego wykonany w 150% planu, wykonanie wyższe wynika z poniesionych wyższych kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku.

- usługi windykacyjna wykonane w 97% planu.

- rezerwa na opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wykonane w 68% planu, niższe z uwagi na planowaną, a nie utworzoną rezerwę dla nieruchomości nr III i IX.

- inne(koszt wynajmu Sali na zebranie z mieszkańcami) wykonany w 95% planu.

A. Przychody z eksploatacji

Przychody z eksploatacji podstawowej wykonano na kwotę **6 522 008**, zł, w tym:

A.II.1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 4 714 558, zł. w 100% planu.

A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 616 228, zł. w 98% planu, wykonanie niższe z powodu braku najemcy w lokalu Krasińskiego 35a , Boguckiego 1a jak również w wyniku decyzji obniżenia czynszu dla lokalu Dymińska 4 (kiosk z prasą), zachowania obniżonego czynszu dla lok. Popiełuszki 1 (gabinet kosmetyczny), obniżenie na okres wakacji czynszu do wysokości kosztu dla lokalu Popiełuszki 3 – sklep spożywczy oraz dzierżawy terenu Zajęczka 23 kiosk warzywny.

A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 191 223, zł. - 91% planu.

B. Działalność społeczno kulturalna

- B.1. koszty wykonane na kwotę 39 985, zł co stanowi 95% planu.
B.2. przychody wykonane na kwotę 41 979zł. co stanowi 99% planu.

C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków

C.II. wykonane w 95% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników.

D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda

D.II. wykonane w 109% planu zgodnie z indywidualnym zużyciem ciepła przez mieszkańców.

E. Wywóz nieczystości – wykonane w 96% planu. Środki przekazane do Urzędu Dzielnicy w formie podatku.

F. Ochrona mienia

F.II. – wykonane w 99% planu, pozycja rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości nr XVI na koniec roku.

G. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów osobowych

- G.I.1. Energia elektryczna wykonana w 96% planu.
G.I.2. Odpis na remonty wykonany w 100%planu.
G.I.3. Konserwacja wykonana w 90% planu.

G.II.1. Przychody z opłat za lok. mieszkalne i użytkowe wykonane ogółem w 101% planu.

H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 502 098,zł. w 277% planu

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe składają się z:

Koszty operacyjne

- utworzona rezerwa na należności czynszowe	277 587, zł.
- koszty refakturowane	50 063, zł.
- koszty wyodrębnień	133, zł.
- poniesione koszty sądowe	29 558, zł.
- pozostałe koszty operacyjne	99 617, zł
- przestój lokalu (koszt c.o. N.XIV i N.XV)	33 187, zł.
- zapłacone kary i odszkodowania (regres z PZU)	506, zł.
- należność nieściągalna	11 400, zł.

I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 554 467 w 219% planu

Pozostałe przychody operacyjne i finansowe składają się z:

Przychody operacyjne

- rozwiązana rezerwa na należności czynszowe	279 059, zł.
- przychody refakturowane	50 062, zł.
- zwrócone koszty sądowe	25 125, zł.

- otrzymane odszkodowania (pozew o bezumowne zajęcie miejsc postojowych, oraz odszkodowanie z UNIQA za zniszczony fitness)	68 359, zł.
- opłaty manipulacyjne związane z wyodrębnieniami lokali	1 098, zł.
- pozostałe przychody operacyjne (dot. mat. przetargowe i specyfik)	15 465, zł.
- różnice z zaokrągleń	7,24 zł.

Przychody finansowe

-otrzymane odsetki za zwłokę	55 896, zł.
-odsetki od środków na rachunku bankowym	59 394, zł.

J. Podatek dochodowy od osób prawnych na kwotę 158 370zł wykonany w 113% planu.

K. Wynik okresu obrachunkowego jest ujemny w wysokości 77 861 zł.

M. Ogółem wynik okresu obrachunkowego z uwzględnieniem rozliczeń międzyokresowych kosztów jest ujemny w wysokości 112 876, 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 uległ zmniejszeniu w porównaniu do grudnia 2014 z kwoty 393 599, zł do kwoty i wynosi 392 127, zł.

- rozwiązano rezerwy na kwotę 279 059, zł.
- utworzono rezerwy na kwotę 277 587, zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja kontynuowała działania kładąc duży nacisk na czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe, w wyniku których udało się, pomimo wzrostu kosztów utrzymania i zmian wysokości opłat w 2015 r, zachować porównywalny, do okresu poprzedniego poziom zaległości.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:

- bieżące	297 892 zł.
- sporne	186 353 zł.
- zasądzone	106 866 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

- bieżące	53 808 zł.
- sporne	2 769 zł.
- zasądzone	44 485 zł.

WINDYKACJA

LOKALE MIESZKALNE

W okresie od I do XII 2015 r. Administracja podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających w opłatach:

Wysłano:

3 759 szt. przypomnień i monitów do mieszkańców i najemców zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy .

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

3 razy wywieszono na klatkach schodowych budynków informacje o ilości zadłużonych lokali w danym budynku oraz o wysokości tych zadłużeń.

Przygotowano pisemne odpowiedzi na 44 wnioski mieszkańców dot. spłaty rozliczeń wody i centralnego ogrzewania w ratach.

Wystosowano 777 indywidualnych pism do lokatorów posiadających nadpłaty z rozliczenia za centralne ogrzewanie za sezon 2014/2015 którą zaliczyliśmy na poczet zmniejszenia zaległości na koncie opłat za lokal.

Rozniesiono do 2731 użytkowników lokali mieszkalnych, garaży, boksów i miejsc postojowych w hali garażowej sald lokali na dzień 30-11-2015 r.

Uzyskano od dłużników kwotę 50 792, zł z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Wezwano 113 dłużników na spotkanie z Komisją Rewizyjną Rady Osiedla, w wyniku Którego:

58 osób spłaciło zadłużenie w całości,

14 osób spłaciło zaległość w części i dokonują dalszych wpłat,

9 osób spłacało zadłużenie w ratach

29 osób zostało skierowanych do firmy windykacyjnej i Sądu.

Kilkoro dłużników było wzywanych na Komisję dwukrotnie.

Przekazano do firmy windykacyjnej (po wyczerpaniu procedury windykacyjnej w Administracji i Komisji Rewizyjnej RO) sprawy 77 dłużników na kwotę zadłużenia 124 773 zł i kontynuowane są czynności w sprawach skierowanych wcześniej.

Za pośrednictwem współpracy z firmami windykacyjnymi odzyskaliśmy od dłużników kwotę 265 326,81zł.

Skierowano do sądu 13 spraw o uzyskanie nakazu zapłaty na łączną kwotę 135 584,52 zł.

Odzyskano kwotę 132 970 zł. z tytułu zaległości spornych i zasądzonych.

Podpisaliśmy trzy ugody na spłatę zadłużenia w ratach.

W roku 2015 wykluczono z członkostwa trzy osoby

Wystąpiono z 1 nowym wnioskiem o wykluczenie z członkostwa WSM.

W wyniku nawiązania współpracy z Firma GOLDEN LION jeden dłużnik spłacił zaległość i dokonał zamiany na mniejsze mieszkanie.

LOKALE UŻYTKOWE

Administracja podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do lokali użytkowych w okresie od I do XII 2015r:

Wysłano 55 przypomnień do użytkowników zalegających w opłatach do 1-go miesiąca.

Wysłano 65 monitów do użytkowników zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy.

Wysłano 12 wezwań do zalegających użytkowników w opłatach powyżej 2-ch i 3-ch miesięcy.

Wysłano 9 informacji o naliczonych odsetkach z tytułu nieterminowych wpłat oraz wystawiono 18 not odsetkowych.

Wysłano przedsądowe wezwanie do zapłaty oraz skierowano na drogę sądową użytkownika pracowni plastycznej na kwotę 2.769, zł.

Uzyskano tytuł wykonawczy dot. firmy F.H.U. ASTRA.

Monitowano telefonicznie w celu odzyskania i wyjaśnienia zaległości .

Uzyskano od dłużników kwotę 5 104, zł. z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Kontynuowana jest współpraca z firmą windykacyjną w sprawie zaległości z lat ubiegłych, z tego tytułu odzyskano kwotę 2 400, złotych.

Odzyskaliśmy należności zasądzone i sporne w kwocie 9 831, złotych.

2. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń

Zatrudnienie w stosunku do roku ubiegłego pozostało na tym samym poziomie.

Wynagrodzenia zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym na 2015 rok

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 31 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych 18 pracowników
- na stanowiskach nierobotniczych 13 pracowników.

Ogółem koszty wynagrodzeń za IV kwartały 2015r. w stosunku do planu zostały wykonane w 98%

3. Pozostałe rezerwy z tytułu zaskarżonych opłat za grunty

W okresie sprawozdawczym na skutek uzyskania wyroków Sądu ustalającego wysokość opłaty rocznej za grunty, nastąpiło rozliczenie pobieranych za lata 2010-2014 rezerw dla dwóch nieruchomości (III, IX). Rozliczono z Urzędem Dzielnicy i mieszkańcami gromadzone rezerwy i tym samym zakończono w tych nieruchomościach dalsze ich pobieranie.

4. Zobowiązania zewnętrzne i rozliczenia z Zarządem WSM

Sytuacja finansowa w omawianym okresie roku jest stabilna, w wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności przy zachowaniu wysokiej dyscypliny, wykazane pozycje kosztowe przekroczone względem planu opisaliśmy zgodnie ze stanem faktycznym.

Uzyskany wynik nie zagraża realizacji bieżących zadań oraz zapewnia terminowe regulowanie zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych oraz Zarządu WSM.

Tabela nr 2

Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego

Koszty bezpośrednie wykonane w 77% wartości planowanych, w tym:

- I.1. materiały bezpośrednio w 83% planu,
- I.2. robocizna bezpośrednia wykonana w 76% planu, wykonanie niższe z uwagi na przejście na emeryturę jednego z konserwatorów, powypadkowej absencji chorobowej jednego z konserwatorów.

Koszty pośrednie wykonane w 93% wartości planowanych, w tym:

- I.6. wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych (1 pracownik), wykonane w 103%
- I.7. wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 90%. wykonanie zawiera poziom wykorzystania przez pracowników ekipy urlopów za 2015r, oraz absencjami chorobowymi trudnymi do oszacowania na etapie planu.
- I.8. koszty BHP wykonane w 92% planu.
- I.10. odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 40% planu, wykonanie niższe powiązane z odejściem pracownika na emeryturę i tym samym zaprzestaniem naliczania odpisów.

Sprzedaż wykonana w 82% wartości planowanych, w tym:

- II.1. roboty konserwacyjne wykonane w 81% planu.
- II.7. usługi lokatorskie wykonane w 149% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem na usługi świadczone przez ekipę dla mieszkańców.

TABELA nr 3

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Odpisy na fundusz remontowy w okresie IV kwartałów 2015 roku wyniosły łącznie 1 873 296 zł.

Ponadto w 2015 roku na mocy uchwały nr 68 Rady Nadzorczej WSM ze środków Scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni został zasilony drugą ratą w wysokości 294 000 zł. Scentralizowany Fundusz Remontowy Osiedla.

W podziale środków uczestniczą budynki mieszkalne oddane do eksploatacji do 1995r.

Wykorzystanie funduszu remontowego

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano i rozliczono w 88% planu (z uwzględnieniem kwoty 294 tys. zł.), w tym wykonanie remontów kapitalnych w 91 %.

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

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:

Fundusz scentralizowany lokali mieszkalnych

W ramach funduszu scentralizowanego lokali mieszkalnych osiedla wykonano:

- Wymianę instalacji gazowej w budynku przy ul. Gen. Zajęczka 40 (etap II, dokończenie) i Boguckiego 3.
- Dokumentację projektową na wymianę instalacji gazowej w budynkach przy ul. Boguckiego 3, Gen. Zajęczka 27, Popiełuszki 7a oraz dokumentację projektową termomodernizacji i remontu balkonów i balustrad galerii - Gen. Zajęczka 15
- Wymianę grzejników typu favier na klatkach schodowych na PURMO w budynkach przy ul. Dymińskiej 2,6,6a, Krasińskiego 33 i Boniewskiego 8a.
- Wymianę zaworów podpionowych zw i ccw w budynkach przy ul. Dymińskiej 2,6,6a, Gen. Zajęczka 27 40.
- Remont dachu budynku przy ul. Dymińskiej 6a.
- Odgłonowanie elewacji przy 1 klatce w budynku przy ul. Broniewskiego 4 i nad wejściami do budynku Boguckiego 4.
- Montaż izolacji poziomów ciepłej wody w budynkach przy ul. Dymińskiej 2,6,6a.
- Naprawy miejscowe tynków elewacyjnych w budynkach przy ul. Boguckiego 1b, Popiełuszki 3, Krasińskiego 35, Broniewskiego 6.
- Montaż urządzeń na placach zabaw na osiedlu.
- Roboty wysokościowe - naprawy tynków elewacyjnych i gzymsów – Popiełuszki 7,7a
- Wymianę drzwi zewnętrznych od ulicy - Broniewskiego 6 i tylnych Krasińskiego 35 na stalowe
- Remont balkonów – Dymińska 2
- Naprawa kominów, pokrycia dachu i obróbek blacharskich - Gen. Zajęczka 40, Popiełuszki 1,7,7a
- Wymianę okienek piwnicznych w budynku Dymińska 9b.
- 5-letnie pomiary instalacji odgromowych w 11 budynkach, 5-letnie pomiary ochrony przeciwporażeniowej w 1746 lokalach mieszkalnych

Fundusz scentralizowany lokali użytkowych

W ramach funduszu scentralizowanego lokali użytkowych osiedla wykonano:

- Wymianę grzejników na PURMO oraz modernizację instalacji wentylacyjnej w lokalu użytkowym przy Broniewskiego 8a
- Wymianę rozdzielaczy i grzejników rurowych w pom. warsztatowych w budynku przy ul. Boguckiego 1a.
- Wymianę liczników i osprzętu, opraw, puszek, gniazd i wyłączników w boksach motocyklowych w budynku przy ul. Krasińskiego 33a.
- Udrożnienie kanalizacji zewnętrznej do budynków Krasińskiego 33a, 35a.
- Wymianę tablicy i wyłącznika głównego w budynku Gen. Zajęczka 25.
- Wykonanie zadaszenia wejścia do wężła ciepłego w budynku przy ul. Dymińskiej 4.

- Remont instalacji c.o. z robotami poinstalacyjnymi – poczta Broniewskiego 2
- Wymianę okien i zamurowanie ściany po likwidacji luksferów – Boguckiego 1a
- Remont instalacji c.o. z robotami poinstalacyjnymi– lokal użytkowy Krasińskiego 35a
- Remont opaski przy budynku poczty
- Wykonanie i montaż podestu i schodków stalowych do studzienki - Krasińskiego 35a

Fundusz scentralizowany dźwigowy

W ramach tego funduszu wykonano:

- Wymianę dźwigu osobowego – Popiełuszki 1, kl.1
- Naprawy i wymiany podzespołów w dźwigach osiedla wynikające z bieżących potrzeb (awarii)

Fundusz remontowy nieruchomości (FRN)

W ramach funduszu remontowego nieruchomości wykonano m.in.:

- Malowanie 4 klatek schodowych w budynku przy ul. Krasińskiego 33 i 1 klatki przy Broniewskiego 8a wraz z uporządkowaniem instalacji elektrycznych i teletechnicznych.
- Malowanie parterów klatek schodowych – Al. Woj. Polskiego 41, Gołębiowskiego 4
- Naprawę dachu wokół świetlika – Al. Woj. Polskiego 41
- Wykonanie i montaż krat zabezpieczających w oknach oddymiających na klatkach schodowych – Al. Woj. Polskiego 41
- Modernizację instalacji domofonowej - Krasińskiego 33 kl.3, 39 kl.1, Broniewskiego 8a kl.2, w budynku przy ul. Gen. Zajączka 21, Popiełuszki 7 kl. 1,3, 7a kl.2,3, Boguckiego 5 kl. 5, Boguckiego 3a kl.6, Gen. Zajączka 27 kl.1, 19 kl.1
- Remont podestów przed wejściem do budynku (z kostki bruk.) – Gen. Zajączka 19 kl.4, Zajączka 23 kl.4, Zajączka 27 kl.1-6.
- Przebudowę ciągu pieszo-jezdnego przy Broniewskiego 6,8a.
- Wymianę drzwi do piwnic na stalowe – Boguckiego 3.
- Wymianę 22 przegród z drzwiami w korytarzach – Dymińska 6a
- Montaż listew i układanie w nich instalacji teletechnicznych na klatkach schodowych, wymianę drzwiczek do skrzynek elektrycznych – Boguckiego 5, Gen. Zajączka 40, Broniewskiego 6, Krasińskiego 39
- Montaż instalacji przyzewowej w korytarzach oraz montaż listew i układanie w nich instalacji teletechnicznych na klatkach i korytarzach – Dymińska 6a
- Wymianę siłownika bramy, przeprogramowanie pilotów, wykonanie bramy 2-skrzydłowej od ul. Rydygiera – Gen. Zajączka 15
- Remont pomieszczeń hydroforni - Gen. Zajączka 40, Al. Woj. Polskiego 39, Popiełuszki 1
- Roboty brukarskie w obrębie piaskownicy i poszerzenie chodnika do śmietnika - Gen. Zajączka 40
- Roboty brukarskie - remont chodnika przy dojściu do metra i przy stacji trafo – Dymińska
- Remont posadzki części parterowej na klatkach schodowych, gres - Popiełuszki 1

Remonty ze środków przyznanych osiedlu Uchwałą nr 68 RN (294 tys. zł)

W ramach tego funduszu wykonano za kwotę 294 000 zł m.in.:

- Wymianę okienek piwnicznych w budynkach Boguckiego 1b,4,5,6, Wojska Polskiego 37,39, Popiełuszki 3,7,7a, Broniewskiego 4,6, Krasińskiego 33,33b (etap II, dokończenie)
- Wymianę 4 tablic elektrycznych administracyjnych głównych instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Krasińskiego 33
- Wymianę opraw oświetleniowych na LED, wyłączników światła i przycisków dzwonekowych na klatkach w budynkach Krasińskiego 33, 39, Broniewskiego 6, 8a, Boguckiego 5, kl.1-5, Gen. Zajęczka 40
- Wymianę instalacji WLZ - Gen. Zajęczka 19
- Wymianę instalacji oświetleniowej w piwnicach budynków - Gen. Zajęczka 19, Al. Woj. Polskiego 35,37,39
- Wymianę 14 latarni na osiedlu

Ponadto wykonano drobne naprawy bieżące sanitarne, ślusarskie, instalacji domofonowych o charakterze awaryjnym.

Przekroczenie planu wynika z wykonania dodatkowych a koniecznych do wykonania robót wystąpiło w pozycjach:

- wymiany instalacji co, ccw - wymiana grzejników na klatkach schodowych przed malowaniem (Broniewskiego 8a, Krasińskiego 33), wymiana uszkodzonych zaworów podpiwnicznych w budynkach przy ul. Gen. Zajęczka 27,40, Dymińska 2,6,6a.
- remonty bieżące dźwigów - wymiana elementów dźwigów (styczników, sterowników, łożysk, amortyzatorów itp.) wynikające głównie z usuwania usterek powstałych w wyniku naturalnego zużycia i aktów wandalizmu.
- wymiany instalacji gazowej - wykonano dokumentację projektową na budynki przewidziane do remontu w 2016 r.
- remonty kapitalne dźwigów - koszt remontu ustalony na przetargu przekroczył zaplanowaną kwotę
- Remonty bieżące ter. zielonych, chodników i dróg osiedlowych - wykonano większy zakres prac m.in. remont ciągu pieszo-jezdnego przy Broniewskiego 6,8a
- Termomodernizacja - wykonano dodatkowo wymianę okienek piwnicznych w budynku Dymińska 9b

TABELA nr 4

IV. Fundusz społeczno-kulturalny - tworzenie i wykorzystanie

Odpis na fundusz od lokali mieszkalnych w okresie sprawozdawczym wynosi 99% planu.

Zgromadzony fundusz wykorzystano na poziomie 95% wysokości planowanych środków.

Na wykorzystanie składa się:

- wykonano ogrodzenie terenu zabawowego na kwotę 18 382, zł.
- dofinansowano mieszkańców - członków osiedla udzielając 13 osobom zapomóg losowych na łączną kwotę 10 870, zł. zgodnie z obowiązującym regulaminem.

- przygotowano i dostarczono paczki świąteczne na kwotę 10 732, zł. dla członków rodzin wielodzietnych, osób samotnych, schorowanych oraz niesprawnych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej.

Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2015 roku wynoszą 4 633 623, zł.

W tym:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| - kasa, rachunek bankowy | 2 284, zł. |
| - lokata negocjowana i depozyty | 4 631 339, zł. |

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II

inż. Witold Ruczko

Tablica nr 1

**Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 w Osiedlu WSM Żoliborz II**

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r. po korekcie	Wykonanie I - IV kw. 2015 r.	% 4:3
1	2	3	4	7
A. Eksploatacja podstawowa				
I. Koszty				
1.	Wynagrodzenia, ubezpieczenia i inne świadczenia	1 543 963	1 512 350	98
2.	Materiały	105 835	106 122	100
3.	Energia elektryczna	222 539	228 248	103
4.	Woda zimna tzw. technologiczna i wprowadzanie ścieków	112 136	200 559	179
5.	Wywóz nieczystości stałych	1 153	1 140	99
6.	Podatki i opłaty*	954 868	1 024 706	107
7.	Odpisy na fundusz remontowy	1 507 228	1 585 228	105
8.	Konserwacja zasobów	852 886	752 643	88
9.	Amortyzacja	45 000	42 909	95
10.	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni	164 484	164 445	100
11.	Pozostałe koszty	975 206	886 389	91
12.	Razem koszty eksploatacji bieżącej (1 - 11)	6 485 298	6 504 738	100
II. Przychody				
1.	Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych	4 718 554	4 714 558	100
2.	Przychody z eksploatacji lokali użytkowych	1 656 672	1 616 228	98
3.	Inne przychody	210 654	191 223	91
4.	Razem przychody z tytułu eksploatacji (1 - 3)	6 585 880	6 522 008	99
5.	Wynik (poz. A.II.4 - A.I.12)	100 581	17 270	x
B. Działalność społeczno-kulturalna				
1.	Koszty działalności społeczno-kulturalnej	42 283	39 985	95
2.	Przychody działalności społeczno-kulturalnej	42 283	41 979	99
3.	Wynik działalności społeczno-kulturalnej	0	1 994	x
C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków				
I. Koszty				
1.	Lokale mieszkalne	2 051 147	1 923 831	94
2.	Lokale użytkowe	24 258	44 287	183
3.	Razem koszty zimnej wody (1 + 2)	2 075 405	1 968 117	95
II. Przychody				
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	2 051 147	1 923 831	94
2.	Opłaty za lokale użytkowe	24 258	44 287	183
3.	Razem przychody za zimną wodę (1 + 2)	2 075 405	1 968 117	95
4.	Wynik (poz. C.II.3 - C.I.3.)	0	0	x
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda				
I. Koszty				
1.	Lokale mieszkalne	3 182 650	3 495 446	110
2.	Lokale użytkowe	143 461	131 136	91
3.	Razem koszty co i ccw (1 + 2)	3 326 111	3 626 582	109
II. Przychody				
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	3 182 650	3 495 446	110
2.	Opłaty za lokale użytkowe	143 461	131 136	91
3.	Razem przychody za co i ccw (1 + 2)	3 326 111	3 626 582	109
4.	Wynik (poz. D.II.3 - D.I.3.)	0	0	x
E. Wywóz nieczystości				
I. Koszty				
1.	Lokale mieszkalne	461 691	448 608	97
2.	Lokale użytkowe	30 922	26 203	85
3.	Razem koszty wywozu nieczystości (1 + 2)	492 613	474 811	96
II. Przychody				
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	461 691	448 608	97
2.	Opłaty za lokale użytkowe	30 922	26 203	85
3.	Razem przychody wywozu nieczystości (1 + 2)	492 613	474 811	96
4.	Wynik (poz. E.II.3 - E.I.3.)	0	0	x
F. Ochrona mienia				
I. Koszty				
1.	Lokale mieszkalne	29 866	29 418	99
2.	Lokale użytkowe	42 571	41 933	99
3.	Razem koszty ochrony mienia	72 437	71 351	99
II. Przychody				
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	29 866	29 418	99
2.	Opłaty na lokale użytkowe	42 571	41 933	99
3.	Razem przychody ochrony mienia	72 437	71 351	99
4.	Wynik (poz. F.II.3 - F.I.3.)	0	0	x
G. Eksploatacja dźwigów osobowych				
I. Koszty				
1.	Energia elektryczna	32 210	30 896	96
2.	Odpisy na remonty	94 499	94 499	100
3.	Konserwacja	63 360	56 843	90
4.	Razem koszty eksploatacji dźwigów osobowych (1 - 3)	190 069	182 238	96
II. Przychody				
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	184 831	186 532	101
2.	Opłaty za lokale użytkowe	4 318	4 582	106
3.	Razem przychody za dźwigi osobowe (1 + 2)	189 148	191 114	101
4.	Wynik (poz. G.II.3 - G.I.4.)	-921	8 876	x
H.	Pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe	181 285	502 098	277
I.	Pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe	252 655	554 467	219
J.	Podatek dochodowy od osób prawnych	140 000	158 370	113
K.	Ogółem wynik okresu obrachunkowego (A.II.5+B.3+C.II.4+D.II.4+E.II.4+F.II.4+G.II.4-H+I-J)	31 030	-77 861	x
L.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów na początek okresu	-31 030	-35 015	x
M.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów na koniec okresu	0	-112 876	x

* w tym wieceznie użytkowanie gruntów

647 502 720 194 111

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II Osiedla WSM „Żoliborz II”
 Z-CADYREKTORA ds. Technicznych
 inż. Cezary Kurkus
 mgr Małgorzata Bajurska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
 Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
 DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II
 inż. Witold Ruczko

Specyfikacja do poz. A.I.8 'Konserwacja' zasobów' w tablicy nr 1
'Koszty', 'przychody' i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi
Osiedla WSM Żoliborz II

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Administracja Osiedla Żoliborz II
01-508 Warszawa, ul. ks. T. Boguckiego 1
tel. 22 839-34-92, 22 839-48-41
Księgowość tel./fax: 22 869-03-10

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r. po korekcie	Wykonanie I - IV kw. 2015 r.	% 4:3
1	2	3	4	7
	Konserwacja zasobów mieszkaniowych	852 886	752 643	88
	z tego:			
1.	Konserwacja urządzeń i sieci (instalacji)	743 852	635 479	85
2.	Konserwacja zieleni, chodników i dróg	107 250	115 518	108
3.	Konserwacja bram	1 784	1 646	92
4.	Inne konserwacje	0	0	-

2* - w poz. konserw. zieleni przyjęto 70 tys. zł. Na wycinkę drzew

Specyfikacja do poz. A.I.11 'Pozostałe koszty' w tablicy nr 1
Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi
Osiedla WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r. po korekcie	Wykonanie I - IV kw. 2015 r.	% 4:3
1	2	3	4	7
	Pozostałe koszty razem	975 206	886 389	91
	z tego:			
1.	Ubezpieczenie budynków, wyposażenia i gotówki	87 211	87 335	100
2.	Koszty bhp i inne świadczenia na rzecz pracownika	133 730	135 751	102
3.	Prowizje za usługi bankowe	34 000	24 306	71
4.	Konwój gotówki	0	0	-
5.	Koszty przejazdów	2 860	2 851	100
6.	Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja	11 515	9 964	87
7.	Koszty samorządowe	174 300	169 681	97
8.	Oplaty porto i telekomunikacyjne	30 000	28 672	96
9.	Konserwacja i naprawa maszyn	4 000	2 997	75
10.	Usługi porządkowe - zastępstwa dozorc.	180 351	176 823	98
11.	Usługi informatyczne	43 000	38 276	89
12.	Ochrona obiektu	0	0	-
13.	Koszty szkolenia	5 000	5 084	102
14.	Ogłoszenia w prasie o lok. użytkowych	-	-	-
15.	Koszty utrzymania lokali własnych	7 000	10 511	150
16.	Usługi windykacyjne	52 199	50 515	97
17.	Place zabaw	0	0	-
18.	Rezerwy na opłaty za wieczyste użytkowanie	209 340	142 959	68
19.	Inne (wynajem sali na zebranie z mieszkańcami)	700	665	95

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CADYREKTORA
ds. Technicznych
Inż. Kazimierz Kurkus

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II
inż. Witold Ruczo

**Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego
 w Osiedlu WSM Żoliborz II**

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r.	Wykonanie za I-IV kwartał 2015 r.	% 4:3
1	2	3	4	5
I.	Koszty			
1.	Materiały bezpośrednie	26 400	22 026	83
2.	Robocizna bezpośrednia	240 736	183 820	76
3.	Praca sprzętu i transport		0	-
4.	Inne koszty bezpośrednie		0	-
5.	Razem koszty bezpośrednie (1 - 4)	267 136	205 846	77
6.	Wynagrodzenia i narzuty prac.na st. nierobotniczych	61 753	63 342	103
7.	Wynagrodzenia i narzuty prac.st. robotniczych za czas efektywnie nie przepracowany	39 733	35 644	90
8.	Koszty bhp	5 000	4 600	92
9.	Amortyzacja i remonty bieżące maszyn i urządzeń		0	-
10.	Odpis na fundusz świadczeń socjalnych	9 000	3 643	40
11.	Materiały	0	0	-
12.	Pozostałe koszty		0	-
13.	Razem koszty pośrednie (poz. 6 - 12)	115 486	107 230	93
14.	Ogółem koszty (poz. 5+13)	382 622	313 075	82
II.	Sprzedaż			
1.	Roboty konserwacyjne ogólne	379 822	308 015	81
2.	Konserwacja terenów zieleni		0	-
3.	Konserwacja instalacji co i ccw		0	-
4.	Remonty bieżące		0	-
5.	Remonty i modernizacje		0	-
6.	Roboty na rzecz zleceniodawców spoza Spółdzielni		0	-
7.	Usługi lokatorskie	2 800	4 165	149
8.	Razem sprzedaż (poz. 1 - 7)	382 622	312 180	82
9.	Wyrównanie rentowności (poz. I.14 - II.8)	0	896	

WARSZAWSKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
 Z-CAD DZIAŁU
 ds. Technicznych
 inż. Cezary Kurkus

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Osiedla WSM „Żoliborz II”
 mgr Marzanna Bajurska

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU
 Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
 DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II
 inż. Witold Ruczeko

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego w Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r.	Wykonanie za IV kwartał 2015 r.	% 4:3	
1	2	3	4	5	
I.	Stan środków na początek okresu	6 378 893	6 378 894	x	
II.	Tworzenie				
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	1 507 228	1 737 552	115	*wyk
2.	Dodatkowe odpisy		0	-	
3.	Odpisy obciążające koszty eksploatacji dźwigów	94 499	94 499	100	*wyk
4.	Dodatkowe zasilenie z scentralizowanego f.remontowego Sp-ni			-	
5.	Pożyczka wewnętrzna z scentr. funduszu remontowego		0	-	
6.	Limit środków z scentralizowanego funduszu remontowego Sp-ni		0	-	
7.	Inne (3)	39 023	41 245	106	
8.	Razem (1 - 7)	1 640 750	1 873 296	114	
III.	Ogółem środki na sfinansowanie remontów (I + II)	8 019 643	8 252 189	103	
IV.	Wykorzystanie				
1.	Remonty bieżące zasobów	616 457	469 356	76	
2.	Remonty bieżące co i ccw		0	-	
3.	Remonty bieżące dźwigów	9 500	26 902	283	
4.	Remonty bieżące terenów zieleni, chodników i dróg osiedlowych	17 000	23 879	140	
5.	Remonty kapitalne	1 014 000	919 634	91	
	z tego: - wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej	35 000	2 468	7	
	- wymiana instalacji co, ccw	30 000	43 896	146	
	- wymiana instalacji gazowej	140 000	178 175	127	
	- wymiana instalacji elektrycznej	314 000	324 935	103	
	- dźwigów	85 000	109 802	129	
	- balkonów	240 000	178 870	75	
	- poszycia dachowego	170 000	81 488	48	
	- okien		0	-	
	- chodników			-	
6.	Środki własne zaangażowane w termomodernizację	120 000	151 554	126	
7.	Splata pożyczek wewnętrznych		0	-	
8.	Splata kredytów na termomodernizację (prowinzje i odsetki)		0	-	
9.	Inne (rem. lok.użył.)	154 100	101 583	66	
10.	Razem wykorzystanie (1 - 9)	1 931 057	1 692 909	88	
11.	Odpis na fundusz scentralizowany	0	0	-	
V.	Stan środków na koniec okresu (poz.III - IV.10 - IV.11)	6 088 586	6 559 281	x	

z poz. V.

1. środki zaangażowane w finansowanie termomodernizacji	4 045 841	4 005 083
z tego: - w okresie sprawozdawczym (planowanym)	199 693	-47 371
- w okresie poprzednim	4 245 534	4 052 454
2.akumulacja środków na remonty dźwigów osobowych	0	-37 416
z tego: - w okresie sprawozdawczym odpis (planowanym)	94 499	94 499
-w okresie poprzednim	4 789	4 789
- wykorzystanie w roku bieżącym	99 288	136 704
3. Środki przyznane osiedlu Uchwała nr 68 Rady Nadzorczej		
z tego: - w okresie sprawozdawczym (planowanym)	294 000	294 000

WARSZAWSKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
 Z-CIA DYREKTORA
 ds. Technicznych
 inż. *Cezary Kurkus*

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Osiedla WSM „Żoliborz II”
Marzanna Baiurska
 mgr Marzanna Baiurska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
 Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
 DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Witold Ruczek
 inż. Witold Ruczek

**Wykonanie planu kosztów, przychodów i wyników działalności
społeczno-kulturalno-oświatowej
w Osiedlu WSM Żoliborz II**

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 r.	Wykonanie za I- IV kwartał 2015 r.	% 4:3
1	2	3	4	5
I.	Tworzenie			
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	42 283	41 979	99
2.	Dochody własne		0	-
3.	Opłaty za reklamy		0	-
4.	Dofinansowanie z funduszu scentralizowanego		0	-
5.	Inne		0	-
	Razem tworzenie (poz. 1 - 5)	42 283	41 979	99
II.	Wykorzystanie			
1.	Wynagrodzenia, ubezpiec. społ. i inne świadczenia		0	-
2.	Dofinansowanie działalności wspólnej (szkoły, szpitale)		0	-
3.	Koszty imprez		0	-
4.	Pozostałe koszty		0	-
5.	Urządzenia skwery, parki	23 341	18 382	79
6.	Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	18 942	21 602	114
7.	Pozostałe koszty utrzymania placówek kult.-oświatowych		0	-
	Razem wykorzystanie (poz. 1 - 6)	42 283	39 985	95
III.	Wynik dział. na koniec okresu	0	1 994	x

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CIA DYREKTORA
ds. Technicznych
inż. Cezary Kurkus

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Małżanna Bajurska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBORZ II
inż. Witold Ruczeko