

## Sprawozdanie Administracji Osiedla WSM Żoliborz II z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2019,2020,2021 rok

Szanowni Państwo,

Wykonania planu gospodarczo- finansowego za poszczególne lata są dostępne stronie administracji [www.wsm2.pl](http://www.wsm2.pl), w serwisie internetowym eBOK oraz są do wglądu w biurze administracji osiedla ul. Boguckiego 1. Poniżej przedstawiamy podstawowe informacje ujęte w tych planach.

Podstawą sporządzania Planu gospodarczo-finansowego są założenia ogólne do planu ujęte w Uchwale Rady Nadzorczej oraz wytyczne do tego planu uchwalone przez Zarząd.

Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Założenia do planu - Uchwała RN nr 39/2018	Założenia do planu - Uchwała RN nr 32/2019	Założenia do planu -Uchwała RN nr 3/2021 i 13/2021
Wytyczne -Uchwała Zarządu nr 107/2018	Wytyczne -Uchwała Zarządu nr 109/2019	Wytyczne -Uchwała Zarządu nr 222/2020 i 80/2021

### I. Ocena ogólna.

**Sytuacja finansowa Osiedla Żoliborz II jest dobra i stabilna.** W wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności poprzez oszczędną gospodarkę materiałową przy zachowaniu wysokiej dyscypliny budżetowej. W okresie pandemii administracja pracowała w sposób ciągły wprowadzając przy "drzwiach zamkniętych" ale w sytuacjach koniecznych na potrzeby kontaktu bezpośredniego wydzielono pomieszczenie do obsługi mieszkańców.

Wyniki z działalności gospodarczej pozwalają na bezpieczną kontynuację prowadzonej działalności, nie ma zagrożeń w realizacji bieżących zadań oraz w terminowym regulowaniu zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych oraz Zarządu WSM.

### II. Realizacja planów finansowych- dane podstawowe.

II.1.Wynik finansowy	2019	2020	2021
Wynik w zakresie eksploatacji podstawowej	Wynik dodatni w wysokości	Wynik dodatni w wysokości	Wynik dodatni w wysokości
	<b>521 001 zł</b>	<b>857 060 zł</b>	<b>168 824 zł</b>
Wynik w zakresie wszystkich przychodów i kosztów	Wynik dodatni w wysokości	Wynik dodatni w wysokości	Wynik dodatni w wysokości
	<b>413 547 zł</b>	<b>541 066 zł</b>	<b>39 020 zł</b>
Wynik w zakresie wszystkich przychodów i kosztów przy uwzględnieniu rozliczeń międzyokresowych	Wynik ujemny w wysokości	Wynik dodatni w wysokości	Wynik ujemny w wysokości
	<b>-166 313 zł</b>	<b>39 998 zł</b>	<b>-310 281 zł</b>
<i>Wynik na działalności gospodarczej - po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie</i>	<b>685 642 zł</b>	<b>334 755 zł</b>	<b>389 299 zł</b>



Wynik w zakresie wszystkich przychodów i kosztów przy uwzględnieniu rozliczeń międzyokresowych i wyniku na działalności gospodarczej	<b>519 329 zł</b>	<b>374 753 zł</b>	<b>79 018 zł</b>
Środki finansowe w dyspozycji Administracji na koniec roku	<b>5 786 030 zł</b>	<b>6 357 057 zł</b>	<b>8 456 049 zł</b>
Uwagi:	Wykazywane w wykonaniu planu wyniki finansowe w latach 2019-2021 są podane przed zatwierdzeniem wyniku z działalności gospodarczej przez Walne Zgromadzenie (zebrania nie odbyły się z powodu pandemii). Tabela prezentuje przewidywany wynik z uwzględnieniem wyniku na działalności gospodarczej w wysokości zgodnej z dotychczasową praktyką. Wynik jest dodatni ale w roku 2021 gorszy niż w latach poprzednich ze względu na wzrost kosztów eksploatacji przy spadku przychodów z eksploatacji.		

II.2.Koszty i przychody GZM	2019	2020	2021
Koszty z eksploatacji	<b>7 056 327 zł</b>	<b>7 144 342 zł</b>	<b>7 662 529 zł</b>
	88% planu	90% planu	100% planu
Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych	<b>5 416 894 zł</b>	<b>5 953 545 zł</b>	<b>5 778 796 zł</b>
	88% planu	95% planu	102% planu
Przychody z eksploatacji lokali użytkowych	<b>1 869 216 zł</b>	<b>1 810 623 zł</b>	<b>1 814 915 zł</b>
	99% planu	95% planu	98% planu
Przychody i koszty z zużycia wody i wyprowadzenia ścieków	<b>1 693 960 zł</b>	<b>1 604 046 zł</b>	<b>1 672 775 zł</b>
	94% planu	89% planu	96% planu
Przychody i koszty z centralnego ogrzewania i ciepłej wody	<b>3 726 706 zł</b>	<b>3 944 097 zł</b>	<b>4 854 317 zł</b>
	96% planu	100% planu	120% planu
Koszt wywozu nieczystości- odpadów komunalnych	<b>477 551 zł</b>	<b>1 804 364 zł</b>	<b>2 074 015 zł</b>
	101% planu	260% planu	99% planu
Przychody działalności społ.-kulturalnej	<b>48 400 zł</b>	<b>48 149 zł</b>	<b>48 564 zł</b>
	100% planu	100% planu	102% planu
Koszty działalności społ.-kulturalnej	<b>48 400 zł</b>	<b>47 559 zł</b>	<b>49 090 zł</b>
	100% planu	98% planu	101% planu
Uwagi:	Zwraca uwagę znaczący wzrost kosztów eksploatacji w roku 2021, duży wzrost kosztów co i ciepłej wody w roku 2021 oraz drastyczny wzrost opłat za wywóz odpadów komunalnych w latach 2020-2021.		



<b>II.3. Fundusz remontowy</b>		2019	2020	2021
Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów		<b>2 183 556 zł</b>	<b>2 075 243 zł</b>	<b>2 210 622 zł</b>
		101% planu	87% planu	96% planu
Wykorzystanie środków na sfinansowanie remontów		<b>3 061 873 zł</b>	<b>2 091 729 zł</b>	<b>1 502 460 zł</b>
		99% planu	67% planu	74% planu
w tym:	remonty bieżące zasobów	<b>1 503 000 zł</b>	<b>1 020 276 zł</b>	<b>953 097 zł</b>
	remonty bieżące co i ccw	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>
	remonty bieżące dźwigów	<b>61 942 zł</b>	<b>46 462 zł</b>	<b>9 212 zł</b>
	remonty bieżące terenów zewnętrznych	<b>250 010 zł</b>	<b>225 924 zł</b>	<b>316 515 zł</b>
	remonty kapitalne	<b>1 348 916 zł</b>	<b>727 067 zł</b>	<b>7 636 zł</b>
koszty rodzajowe w ramach remontów kapitalnych	w tym: wymiana instalacji gazowej	<b>277 890 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>
	w tym: wymiana instalacji elektrycznej	<b>165 949 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>
	w tym: remonty balkonów	<b>615 023 zł</b>	<b>286 723 zł</b>	<b>1 240 zł</b>
	w tym: remonty dachów	<b>290 055 zł</b>	<b>440 344 zł</b>	<b>0 zł</b>
Uwagi:	Fundusze remontowe osiedla zostały zasilone w roku 2021 ze scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni kwotą 857 tys. zł. Niestety w okresie pandemii wykonywanie remontów było utrudnione ze względu na niesprzyjające warunki realizacyjne związane z restrykcjami sanitarnymi czasie i trudnościami w pozyskiwaniu wykonawców na drodze przetargów. Stąd w roku 2021 anulowano dwukrotnie ogłoszony przetarg na remont kapitalny instalacji elektrycznej i przełożono na rok 2022 remont balkonów. Niewątpliwym sukcesem jest wykonanie w latach 2019-2021 kompleksowej wymiany wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym, co jakościowo zmieniło rozliczenie zużycia wody a także w roku 2021 rozliczenie wywozu odpadów komunalnych, pochodne od zużycia wody.			

<b>II.4. Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach</b>		2019	2020	2021
mieszkalnych	bieżące	<b>384 691 zł</b>	<b>475 670 zł</b>	<b>495 797 zł</b>
	sporne	<b>217 389 zł</b>	<b>240 040 zł</b>	<b>257 783 zł</b>
	zasądzone	<b>248 773 zł</b>	<b>227 228 zł</b>	<b>232 101 zł</b>
	Razem (l. mieszkalne):	<b>850 853 zł</b>	<b>942 938 zł</b>	<b>985 681 zł</b>
użytkowych	bieżące	<b>75 889 zł</b>	<b>155 798 zł</b>	<b>49 920 zł</b>
	sporne	<b>26 328 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>
	zasądzone	<b>21 835 zł</b>	<b>40 216 zł</b>	<b>12 301 zł</b>
	Razem (l. użytkowe):	<b>124 052 zł</b>	<b>196 014 zł</b>	<b>62 221 zł</b>
Razem (l. miesz.+użytk.):		<b>974 905 zł</b>	<b>1 138 952 zł</b>	<b>1 047 902 zł</b>



Uwagi:	Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych utrzymuje się na porównywalny poziomie. Poziom zadłużenia w lokalach użytkowych po znaczącym wzroście na początku pandemii w roku 2020, w kolejnym roku bardzo się zmniejszył. Ogólny poziom zadłużenia łącznie lokali mieszkalnych i użytkowych utrzymuje się na zbliżonym poziomie, przy czym w roku 2021 nastąpił spadek w porównaniu do roku 2020.
--------	--

### III. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność

Wszystkie nieruchomości zamieszkałe, z wyjątkiem jednej, zostały przekształcone z dniem 01.01.2019. Opłaty przekształceniowe zostały wniesione i rozliczone z Urzędem Dzielnicy i mieszkańcami. Proces ujawnienia przekształcenia wieczystego użytkowania we własność w księgach wieczystych w toku.

Nie uległa przekształceniu nieruchomość ul. Boguckiego 4,6 z przyczyn niezależnych od WSM, ponieważ jedna z działek na nieruchomości leży w pasie drogowym. Przekształcenie nastąpi po odłączeniu tej działki od nieruchomości, co powinno nastąpić wkrótce po uzyskaniu zgody wszystkich współwłaścicieli. W dniu 11.04.2022 odbyło się zebranie współwłaścicieli tej nieruchomości, zbieranie "zgód" przewidziane jest do 13.05.2022.

### IV. Wykaz największych prac remontowych wykonanych na Osiedlu

Na całym osiedlu w latach 2019-2021 systematycznie wymieniano wodomierze analogowe na wodomierze radiowe ze zdalnym odczytem. Łączny koszt wymiany wyniósł ok. 830 tys. zł.

ROK 2019			wartość
	Rodzaj remontu	adres	tys. zł
1	Remont balkonów	Dymińska 9b, Zajęczka 15, 27	497
2	Remont dachu	Popieluszki 3	288
3	Prace brukarskie: remonty ciągów komunikacyjnych, likwidacja asfaltu	Zajęczka 21,23	269
4	Wymiana instalacji gazowej	Boguckiego 3a,5	229
5	Modernizacja instalacji elektrycznej	Dymińska 2	119
6	Remont świetlików dachowych	Popieluszki 3	118
ROK 2020			
1	Remont dachu	Boguckiego 3,6 WP 35, Popieluszki 7,7a	481
2	Remont balkonów	Dymińska 9b, Boguckiego 6	338
3	Prace brukarskie: remonty ciągów komunikacyjnych, likwidacja asfaltu	Boguckiego 1b,3	205
4	Remont świetlików dachowych	Popieluszki 7,7a	156
ROK 2021			
1	Prace brukarskie: remonty ciągów komunikacyjnych, likwidacja asfaltu	Wojska Polskiego 35, Broniewskiego 6	316
2	Wykonanie wiat na gabaryty i remont pomieszczeń technicznych	Boguckiego 1a, Zajęczka 25, Dymińska 4	50
3	Remont wejść do klatek i schodów	Dymińska 2,6, Krasieńskiego 35a, Broniewskiego 8	44
4	Remonty miejscowe kanalizacji	Dymińska 9b, Wojska Polskiego 39, Boguckiego 1A	28
5	Wykonanie podjazdu dla n-sprawnych	Popieluszki 1	28
6	Remont klatki schodowej	Zajęczka 15	21
7	Wymiana wyłazów dachowych	Boguckiego 3a,5,6	16





## V. Działalność kulturalno- oświatowa

Rodzaj działalności	2019	2020	2021
Koszty imprez	6 861 zł	0 zł	0 zł
Urządzenia, skwery, parki	20 000 zł	33 018 zł	47 590 zł
Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	21 540 zł	14 541 zł	1 500 zł

Uwagi:	Działalność kulturalno- oświatowa jest przede wszystkim w kompetencji rady osiedla. Z powodu pandemii i nie działania od maja 2020 rady osiedla zmniejszył się radykalnie zakres udzielanej pomocy sąsiedzkiej i fundusz był wykorzystywany na doposażenie nieruchomości w urządzenia zabawowe dla dzieci, fitness i rekreacji sportowej.
--------	---

## VI. Zatrudnienie w administracji

	2019	2020	2021
Zatrudnienie w administracji na stanowiskach nierobotniczych	15	15	15
Zatrudnienie w administracji na stanowiskach robotniczych	13	11	7

Skład osobowy dyrekcji (dyrektor Cezary Kurkus, z-ca dyr.ds. techn. Andrzej Piórkowski, gł. księgową Marzanna Bajurska) był w tym okresie niezmienny.

Skład osobowy pracowników administracji ulegał zmianie z powodu przejść emeryturę. Na ich stanowiskach zatrudniono 2 pracowników w dziale technicznym, 4 pracowników w dziale eksploatacji. Zmniejszył się znacząco stan osobowy gospodarzy domów. Usługi porządkowe powierzane są firmom zewnętrznym.

## VII. Rada Osiedla i koszty samorządowe

Koszt samorządowe	2019	2020	2021
Zaplanowane	288 050 zł	238 000 zł	151 856 zł
Zrealizowane (wykonanie)	283 129 zł	93 366 zł	0 zł

Rada Osiedla została powołana na kadencję 2017-2020 w składzie 18 osobowym. Przewodniczącym Rady Osiedla był Pan Andrzej Kurek. Ostatnie plenarne posiedzenie RO odbyło 20 kwietnia 2020. Uchwała Rady Nadzorczej nr 55/2021 z dnia 25.10. 2021 zmniejszyła ilość członków Rady Osiedla nowej kadencji do 10 osób.

Dyrektor Osiedla  
WSM Żoliborz II  
Pełnomocnik Zarządu WSM

Cezary Kurkus

