

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 2021 roku.

Eksploracja podstawowa

Koszty

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2021 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	7 662 529zł. wykonane w 100% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	49 090zł. wykonane w 102% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	1 672 775zł. wykonane w 96% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	4 854 317zł. wykonane w 120% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości	2 074 015zł. wykonane w 99% planu rocznego.
F. Ochrona mienia	184 292zł. wykonane w 100% planu rocznego.
G. Energia elekt. części wspólnych	211 694zł. wykonane w 102% planu rocznego.

Koszty działalności podstawowej w omawianym okresie wykonane w 100% w stosunku do wartości planowanych i obejmują pozycje:

- A.I.1. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne –wykonane w 99% planu,
- A.I.2. Materiały- wykonane w 105% wartości planowanych, wykonanie wyższe wynikające z większego zużycia materiałów biurowych (tonery, papier ksero) oraz nieplanowanej a koniecznej wymiany zużytych wycieraczek na klatkach schodowych.
- A.I.3. Energia Elektryczna- wykonana w 89% planu, koszt dotyczy lokali z umową najmu gdzie nie występuje oddzielna pozycja opłaty za energie elektryczna części wspólnej.
- A.I.4. Woda technologiczna- pozycja przeniesiona do wiersza C „woda zimna i wyprowadzenie ścieków”, w związku z ustawowym obowiązkiem rozliczania tego tytułu z mieszkańcami.
- A.I.5. Wywóz nieczystości-pozycja przeniesiona do pozycji „E”, wykonany koszt dotyczy wywozu nieczystości z lokalu własnego(administracja), opróżniania piwnic i strychów z gabarytów w wyznaczonych nieruchomościach oraz wywozu nieczystości z nieruchomości niemieszkalnych łącznie wykonany w 65% planu.

A.I.6. Podatki i opłaty- wykonane w 134% planu, wykonanie wyższe z uwagi na rozstrzygnięcie sądowe ustalające wysokość opłaty za użytkowanie terenu w nieruchomości XIV -Kraśińskiego 33a,35a.za lata 2014-2021.

A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 96% planu.

A.I.8. Konserwacja zasobów- wykonana w 99% planu, w tym

Konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 102%.

Konserwacja zieleni –wykonana w 99% planu, wykonane koszty obejmują czterokrotne koszenie trawników w osiedlu oraz prace pielęgnacyjne i nasadzenia.

Konserwacja bram – wykonana w 30% planu.

Inne konserwacje(dźwigi)- wykonane w 79% planu

A.I.9. Amortyzacja- wykonana w 68% planu.,

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

A.I.11. Koszty pozostałe koszty wykonane w 97% planu, w tym

Koszty ubezpieczenia 100% planu

Koszty BHP i świadczenia na rzecz pracowników wykonane w 178% , wykonanie przekroczone z uwagi na zmiany regulaminu wynagradzania dotyczące rezerw na świadczenia pracownicze.

Prowizja za usługi bankowe wykonana w 68% planu-zależna od ilości wpłat dokonanych w placówce banku i agencji.

Koszty przejazdu 77% planu.

Dezynfekcja i deratyzacja–koszty poniesione wg potrzeb, wykonane w 60% planu

Koszty samorządowe- wykonane w 0%

Opłaty porto i telekomunikacyjne- wykonane w 104% planu, przekroczenie wynika ze zmiany ceny znaczków oraz liczby wysyłanej korespondencji

Konserwacja i naprawa maszyn biurowych(klimatyzacja, ksero)- wykonana w 78% planu,

Usługi porządkowe- zastępstwa dozorców- wykonane w 103% planu, przekroczenie wynika z usług sprzątnięcia nieruchomości w czasie absencji chorobowych pracowników w tym kwarantanny i izolacji domowej w związku z COVID-19

Usługi informatyczne- wykonane w 116% planu, przekroczenie wynika z zmian przepisów i konieczności zmian w programach obsługiwanych przez administrację.

Koszty szkoleń- wykonane w 112% planu, przekroczenie związane ze zmianami przepisów dotyczących Spółdzielni.

Koszt utrzymania lokalu własnego- wykonany w 84% planu,

Usługi windykacyjne- wykonane w 126% planu, przekroczenie wynika ze wzrostu liczby osób zalegających z opłatami za lokal.

Rezerwa na opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu-wykonane w 100% planu,

Inne -wykonane na kwotę 4100zł w kwocie zawierają się koszty usług prawnych na kwotę 3500 zł. oraz opłaty od wniosków do sądu powstałe w nieruchomościach 1, 11, 22.

A. Przychody z eksploatacji

A.II.1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 5 778 796zł.w 102% planu.

A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 814 915zł. w 98% planu,

A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 237 642zł. - 100% planu.

B. Przychody z działalności społeczno- kulturalnej

B.2. Wykonane na kwotę 48 564zł. co stanowi 101% planu.

C. Przychody z wody zimnej i wprowadzania ścieków

C.II. Wykonane na kwotę 1 672 775zł. w 96% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników. Pozycja rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami w miesiącu czerwcu oraz w grudniu.

D. Przychody z centralnego ogrzewania i ciepłej wody

D.II. Wykonane na kwotę 4 854 317zł. w 120% planu zgodnie z poniesionym w okresie kosztem i zużyciem ciepła przez mieszkańców i najemców. Rozliczenie sezonu 2020/2021 zostało dostarczone po otrzymaniu od firm rozliczających analogicznie jak w roku ubiegłym.

E. Przychody z wywozu nieczystości –wykonane na w 99% planu. Środki przekazane do Urzędu Dzielnicy w formie podatku. Różnica pomiędzy kwotą zapłaconą do U.Dz. a pobraną zaliczką na koniec roku została rozliczona z mieszkańcami, każdy z wnoszący opłaty został pisemnie powiadomiony o wyniku rozliczenia.

F. Przychody ochrona mienia

F.II. Wykonane na kwotę 184 292zł. w 100% planu, pozycja rozliczana z mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości nr XVI na koniec 2021 roku.

G. Przychody za energie elektryczna części wspólnej nieruchomości

G.II. Przychody z opłat za energie elektryczna części wspólnej nieruchomości wykonane na kwotę 211 694zł. w 102% planu.

Różnica pomiędzy kwotą zapłaconą do dostawcy a pobraną zaliczką na koniec roku została rozliczona a pisemne powiadomienia z wynikiem rozliczenia zostały dostarczone mieszkańcom.

H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 532 566 zł. w 85% planu

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe składają się z:

Koszty operacyjne

- utworzona rezerwa na należności czynszowe	331 089 zł.
- koszty refakturowane	53 626 zł.
- koszty wyodrębnień	15 zł.
- poniesione koszty sądowe	35 195 zł.
- przestój lokalu (koszt c.o. N.XIV)	30 302 zł.
- utworzona rezerwa na odsetki	29 232 zł.

Koszty finansowe

-zawiązane rezerwy na odsetki	40 545 zł.
-odsetki od zobowiązań budżetowych	12 550 zł.
-odsetki od zob. pozostałych	13 zł.

I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 588 288 zł. w 118% planu

Pozostałe przychody operacyjne i finansowe składają się z:

Przychody operacyjne

- rozwiązana rezerwa na należności czynszowe	410 848 zł.
--	-------------

- przychody refakturowane	53 625 zł.
- zwrócone koszty sądowe	44 384 zł.
- opłaty manipulacyjne związane z wyodrębnieniami lokali	2 561 zł.
- pozostałe przychody operacyjne (dot. mat. przetarg.)	1 016 zł.
- opłata manipulacyjna od wezwań do zapłaty	163 zł.
- rozwiązana rezerwa na odsetki	35 137 zł.
- sprzedaż środka trwałego	195 zł.
Przychody finansowe	
-otrzymane odsetki za zwłokę	33 164 zł.
-odsetki od środków na rachunku bankowym	0 zł.
-pozostałe przychody (odsetki naliczone ale nie wpłacone)	7 195 zł.

J. Podatek dochodowy od osób prawnych- w wysokości wpłaconej zaliczki 185 000 zł

K. Wynik okresu obrachunkowego jest dodatni w wysokości 39 020 zł.

L. Rozliczenia międzyokresowe kosztów na początek roku po rozsięgowaniu wyniku GZM za 2020 ale bez rozliczenia wyniku z działalności gospodarczej za 2019, 2020 wykazują wartość dodatnią w wysokości 39 998zł.

O. Ogółem wynik na dzień 31.12.2021r jest dodatni w wysokości 79 018 zł.(po uwzględnieniu wyniku z działalności gospodarczej za 2021r).

Ocena kondycji ekonomicznej i finansowej w Osiedlu.

Rozwiązanie i zawiązanie rezerw na należności oraz windykacja

W omawianym okresie sprawozdawczym stan rezerw na należności uległ zmniejszeniu z kwoty 815 104,25 zł do kwoty 740 783,41 zł.

- rozwiązano rezerwy na kwotę 445 954,59 zł.
- utworzono rezerwy na kwotę 371 633,75 zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja prowadziła działania kładąc 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	495 797 zł.
-odsetki	30 756 zł.
-sporne	257 783 zł.
-zasądzone	232 101 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

-bieżące	49 920 zł.
-odsetki	1 541 zł.
-sporne	0,00 zł.
-zasądzone	12 301 zł.

WINDYKACJA

LOKALE MIESZKALNE

W okresie od I do XII 2021 r. Administracja podejmowała i wykonała następujące czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających w opłatach:

Wysłano:

3 035 szt. przypomnień i monitów do mieszkańców i najemców zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy .

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

48 szt. ostatecznych wezwań przedsądowych, po których 8 osób spłaciło zadłużenie w całości, 7 osób w części i podpisano 1 ugodę na spłatę zadłużenia, w stosunku do 9 dłużników przygotowywane są dokumenty do wniesienia pozwu, 16 spraw już znajduje się w sądzie.

Przygotowano pisemne odpowiedzi na 26 wniosków mieszkańców dotyczących spłaty zadłużenia w ratach.

Z tytułu nieterminowych wpłat za lokal wyegzekwowaliśmy od dłużników odsetki na kwotę 24 804,78 zł

Za pośrednictwem firmy windykacyjnej odzyskano kwotę 320 884,78 zł

Podpisano 1 ugodę na spłatę zadłużenia w ratach

Odzyskano z tytułu zaległości spornych i zasądzonych kwotę 91 160,49 zł.

Skierowano do sądu 16 sprawy o uzyskanie nakazu zapłaty na łączną kwotę 139 289,84 zł.

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

Pełniono telefoniczną i osobistą obsługę mieszkańców, w godzinach pracy Administracji, z pominięciem godzin przyjęć interesantów.

LOKALE UŻYTKOWE

Administracja podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do lokali użytkowych w okresie od I do XII 2021r:

Wysłano:

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

45 monitów do użytkowników zalegających w opłatach od jednego do trzech miesięcy.

34 not odsetkowych do najemców i właścicieli wnoszących opłaty z opóźnieniem.

20 wezwań do zalegających użytkowników w opłatach powyżej 2-ch i 3-ch miesięcy. Rozsyłano co miesiąc SMS oraz e-maile przypominające o zbliżającym się terminie płatności.

Prowadzono bieżący monitoring zadłużenia i utrzymywano regularny kontakt telefoniczny z właścicielami i najemcami lokali w celu wyjaśnienia i odzyskania zaległości .

Zaległości 3 dłużników skierowano do firmy windykacyjnej

Z podpisanych 4 porozumień w sprawie spłaty zaległości dla długoletnich najemców którzy utracili przychody w czasie pandemii trzech spłaciło zobowiązanie.

Uzyskano od dłużników kwotę 8 359,49 zł. z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Za pośrednictwem firmy windykacyjnej odzyskano kwotę 32 630,42zł.

Kontynuowana jest współpraca z firmą windykacyjną w sprawie zaległości z lat ubiegłych, z tego tytułu odzyskano kwotę 3 300,00 złotych.

Z tytułu dochodzonych należności zasądzonych odzyskano, za pośrednictwem komornika kwotę 30 939,27 zł.

2. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń

Wynagrodzenia zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym na 2021 rok

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 23 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych 8 pracowników
- na stanowiskach nierobotniczych 15 pracowników.

Ogółem koszty wynagrodzeń za 2021r. w stosunku do planu zostały wykonane w 99%.

3.Pozostałe rezerwy z tytułu zaskarżonych opłat za grunty

Kontynuujemy tworzenie rezerwy na zaskarżone opłaty za teren dla garaży własnościowych w nieruchomości 14,23,i 24.

4.Zobowiązania zewnętrzne i rozliczenia z Zarządem WSM

Sytuacja finansowa po IV kwartałach 2021 roku jest stabilna, w wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności przy zachowaniu wysokiej dyscypliny i oszczędnej gospodarki materiałowej.

Uzyskany wynik pozwala na kontynuację prowadzonej działalności, 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 80% wartości planowanych, w tym:

- I.1. Materiały bezpośrednie w 70% planu,
- I.2. Robocizna bezpośrednia wykonana w 80% planu.

Koszty pośrednie wykonane w 101% wartości planowanych, w tym:

- I.6. Wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych wykonane w 100%
- I.7. Wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 96%.
- I.8. Koszty BHP i inne świadczenia wykonane w 162% planu.,
- I.10. Odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 91% planu,

Sprzedaż wykonana w 90% wartości planowanych, w tym:

- II.1. Roboty konserwacyjne wykonane w 89% planu.
- II.7. Usługi lokatorskie wykonane w 214% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców na usługi świadczone przez ekipę.

TABELA nr 3

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, garaży, hali, lokali użytkowych po III kwartałach 2021 roku wyniosły łącznie 1 616 319 złotych co stanowi 70% planu. Wykonanie niższe z uwagi na zmiany w wysokości odpisów wprowadzone od 1.06.2021r. Ponadto po stronie tworzenia znajduje się kwota 11 203zł tytułem otrzymanych odszkodowań od ubezpieczyciela.

Powyższa kwota zawiera przyznane Osiedlu środki na mocy uchwały nr 31 z 2017r Rady Nadzorczej WSM w okresie 2019-2021 tytułem zasilenia ze Scentralizowanego Funduszu Remontowego Spółdzielni na łączną kwotę 599 905zł.

Na rok 2021 przypada kwota 199 968zł, która została przekazana na budynkowe fundusze remontowe z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy lokalowych.

W podziale powyższych środków uczestniczą budynki mieszkalne oddane do eksploatacji do 2009r.

Wykorzystanie funduszu remontowego

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano i rozliczono w 55 % planu (z uwzględnieniem kwoty 199 tys. zł.), w tym wykonanie remontów kapitalnych w 2 %, bieżące remonty zasobów w 70% planu, bieżące remonty terenów zielonych , chodników i dróg wykonane w 67% planu oraz bieżące remonty dźwigów w 22% planu.

Prace remontowe prowadzone w oparciu o rzeczowy plan remontów oraz harmonogram prac.

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

Fundusz budynkowy dźwigów osobowych (FRDZW)

W ramach funduszu wykonano m.in.:

- Resursy dźwigów – Boguckiego 1b, 3
- Remonty częściowe, naprawy dźwigów – Boguckiego 1b, 3, Al. Wojska Pol. 41, Dymińska 2,6a

Fundusz lokali użytkowych (FRLU i FRLU XVI)

W ramach funduszu lokali użytkowych wykonano m.in.:

- Przebudowę instalacji elektrycznej - przeniesienie TB ADM do pomieszczeń WSM, montaż tablicy głównej TB z rozdzielnią licznikową TG/TL – Krasińskiego 35a
- Przebudowę pomieszczeń technicznych i instalacji wod-kan i c.o. – Boguckiego 1a
- Montaż wiat śmietnikowych na gabaryty – Gen. Zajączka 25, Dymińska 4
- Remont wejścia do lokalu użytkowego – Broniewskiego 8a
- Demontaż, legalizację i montaż ciepłomierzy lokalowych - Al. Wojska Pol. 41, Goł. 2
- Wymianę stolarki okiennej w lokalu użytkowym – Popiełuszki 7
- Wymianę grzejnika na PURMO – Popiełuszki 3
- Remont schodów zewn. – Krasińskiego 35a
- Montaż szlabanu z instalacją zasilającą – Boguckiego 1
- Wymianę włazu separatora substancji ropopochodnych - Al. Wojska Pol. 41
- Przegląd 5-letni budowlany budynków użytkowych w osiedlu
- Naprawę dachu – Gen. Zajączka 25

Fundusz remontowy nieruchomości (FRN)

W ramach funduszu remontowego nieruchomości wykonano m.in.:

- Wymianę wodomierzy na nowe ze zdalnym odczytem (dokończenie) – Krasińskiego 35,37, Popiełuszki 3,7,7a, Boguckiego 3,3a,5,6, Al. Wojska Pol. 35,37,39, Gen. Zajączka 40
- Wymianę odcinka poziomego kanalizacji sanitarnej podposadzkowej i 3 zasuw burzowych w piwnicy budynku - Al. Wojska Pol. 39
- Podjazd dla osób niepełnosprawnych – Popiełuszki 1
- Naprawę instalacji kanalizacyjnej podposadzkowej w piwnicy – Dymińska 9b
- Remont wejść do budynków i montaż balustrad schodowych - Dymińska 2,6
- Wymianę grzejników na klatkach schodowych na alum. (szt. 9) – Popiełuszki 3
- Demontaż, legalizację i montaż ciepłomierzy lokalowych - Al. Wojska Pol. 41, Goł. 4
- Roboty brukarskie - remont nawierzchni podwórka – Broniewskiego 6
- Naprawy balkonów - Boguckiego 4
- Wymianę szafy sterowniczej w zestawie pompowym hydroforni – Popiełuszki 1
- Montaż 2 grzejników aluminiowych i remont klatki schodowej nr 2 - Gen. Zajączka 15

Ponadto wykonywano drobne naprawy bieżące o charakterze awaryjnym z zakresu prac sanitarnych, ślusarskich, instalacji domofonowych i dźwigów.

TABELA nr 3

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, garaży, hali, lokali użytkowych po IV kwartałach 2021 roku wyniosły łącznie 2 210 622 złotych co stanowi 96% planu. Dodatkowo po stronie tworzenia znajduje się kwota 17 347zł tytułem otrzymanych odszkodowań od ubezpieczyciela.

Powyższa kwota zawiera przyznane Osiedlu Śródky na mocy uchwały nr 31 z 2017r Rady Nadzorczej WSM w okresie 2019-2021 tytułem zasilenia ze Scentralizowanego Funduszu Remontowego Spółdzielni na łączną kwotę 599 905zł.

Na rok 2021 przypada kwota 199 968zł, która została przekazana na budynkowe fundusze remontowe z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy lokalowych.

W podziale powyższych środków uczestniczą budynki mieszkalne oddane do eksploatacji do 2009r. Ponadto Osiedle otrzymało środki w wysokości 857 005 zł przydzielone na mocy Uchwały nr 56/2021 Rady Nadzorczej WSM które zostały podzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2009r.

Wykorzystanie funduszu remontowego

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano i rozliczono w 74 % planu (z uwzględnieniem kwoty 199 tys. zł.), w tym wykonanie remontów kapitalnych w 2 %, bieżące remonty zasobów w 98% planu, bieżące remonty terenów zielonych , chodników i dróg wykonane w 102% planu oraz bieżące remonty dźwigów w 28% planu.

Prace remontowe prowadzone w oparciu o rzeczowy plan remontów oraz harmonogram prac.

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

Fundusz budynkowy dźwigów osobowych (FRDZW)

W ramach funduszu wykonano m.in.:

- Resursy dźwigów – Boguckiego 1b, 3
- Remonty częściowe, naprawy dźwigów – Boguckiego 1b, 3, Al. Wojska Pol. 41, Dymińska 2,6a

Fundusz lokali użytkowych (FRLU i FRLU XVI)

W ramach funduszu lokali użytkowych wykonano m.in.:

- Przebudowę instalacji elektrycznej - przeniesienie TB ADM do pomieszczeń WSM, montaż tablicy głównej TB z rozdzielnią licznikową TG/TL – Krasińskiego 35a
- Przebudowę pomieszczeń technicznych i instalacji wod-kan i c.o. – Boguckiego 1a
- Montaż wiat śmietnikowych na gabaryty – Gen. Zajączka 25, Dymińska 4
- Remont wejścia do lokalu użytkowego – Broniewskiego 8a
- Demontaż, legalizację i montaż ciepłomierzy lokalowych - Al. Wojska Pol. 41, Goł. 2
- Wymianę stolarki okiennej w lokalu użytkowym – Popiełuszki 7
- Wymianę grzejnika na PURMO – Popiełuszki 3
- Remont schodów zewn. – Krasińskiego 35a
- Montaż szlabanu z instalacją zasilającą – Boguckiego 1
- Wymianę włazu separatora substancji ropopochodnych - Al. Wojska Pol. 41
- Przegląd 5-letni budowlany budynków użytkowych w osiedlu
- Naprawę dachu – Gen. Zajączka 25
- Roboty budowlane związane z zabezpieczeniem ściany i fundamentu przez przesiąkaniem wody i wykonanie odprowadzenia wody z rury deszczowej – Dymińska 4
- Przeróbkę instalacji wodnej z wykonaniem izolacji w sklepie Żabka – Al. Wojska Polskiego 41
- Wzmocnienie i naprawę ścian garażu – Dymińska 8
- Przegląd 5-letni instalacji elektrycznych w lokalach użytkowych i garażach

Fundusz remontowy nieruchomości (FRN)

W ramach funduszu remontowego nieruchomości wykonano m.in.:

- Wymianę wodomierzy na nowe ze zdalnym odczytem (dokończenie) – Krasieńskiego 35,37, Popiełuszki 3,7,7a, Boguckiego 3,3a,5,6, Al. Wojska Pol. 35,37,39, Gen. Zajęcza 40
- Wymianę odcinka poziomego kanalizacji sanitarnej podposadzkowej i 3 zasuw burzowych w piwnicy budynku - Al. Wojska Pol. 39
- Podjazd dla osób niepełnosprawnych – Popiełuszki 1
- Naprawę instalacji kanalizacyjnej podposadzkowej w piwnicy – Dymińska 9b
- Remont wejść do budynków i montaż balustrad schodowych - Dymińska 2,6
- Wymianę grzejników na klatkach schodowych na alum. (szt. 9) – Popiełuszki 3
- Demontaż, legalizację i montaż ciepłomierzy lokalowych - Al. Wojska Pol. 41, Goł. 4
- Roboty brukarskie - remont nawierzchni podwórka – Broniewskiego 6
- Naprawy balkonów - Boguckiego 4
- Wymianę szafy sterowniczej w zestawie pompowym hydroforni – Popiełuszki 1
- Montaż 2 grzejników aluminiowych i remont klatki schodowej nr 2 - Gen. Zajęcza 15
- Montaż w węzłach ciepłych podliczników do odczytu ciepła na c.w. – Krasieńskiego 33,35,37, Boguckiego 5,6, Gen. Zajęcza 27,40
- Wymianę 26 opraw oświetleniowych na LED – Boguckiego 1B
- Wymianę 8 wyłazów dachowych – Boguckiego 1B,3A,5,6, Krasieńskiego 39
- Remont ciągów pieszo-jezdnych - Al. Wojska Polskiego 35
- Przegląd 5-letni instalacji elektrycznych – wszystkie budynki osiedla

Ponadto wykonywano drobne naprawy bieżące o charakterze awaryjnym z zakresu prac sanitarnych, ślusarskich, instalacji domofonowych i dźwigów.

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 102% wysokości planowanych środków na wykorzystanie składa się dofinansowano mieszkańców – członków osiedla z złożonych i rozpatrzonych wniosków udzielono zapomogi losowe zgodnie z obowiązującym regulaminem dla 1 osób na łączną kwotę 1 500 zł.

Zakupiono urządzenia plenerowe- rekreacyjne - gimnastyczne na kwotę 47 590zł

Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2021 roku wynoszą **8 456 048,79 zł**, w tym

- rachunek bankowy 8 456 048,79 zł.
- lokata negocjowana i depozyty 0,00 zł.

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ZOLIBORZ II
Z SA DYPREKTORA
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Zoliborz II”

mgr Marzanna Bałurska

Dyrektor Osiedla
WSM Zoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

Koszty, przychody i wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	z tego:		Wykonanie I - IV kw. 2021 r.	z tego:		% 6:3
			gospodarka zasobami mieszkaniowymi	działalność gospodarcza		gospodarka zasobami mieszkaniowymi	działalność gospodarcza	
1	2	3	4	5	6	7	8	15
A. Eksploatacja podstawowa								
I. Koszty								
1.	Wynagrodzenia, ubezpieczenia i inne świadczenia	1 783 533	1 699 635	83 898	1 758 615	1 588 412	170 204	99
2.	Materiały	74 680	70 905	3 775	78 422	73 389	5 033	105
3.	Energia elektryczna	18 876	7 755	11 121	16 740	7 360	9 379	89
4.	Woda zimna tzw. technologiczna i wprowadzanie ścieków	0	0	0	0	0	0	-
5.	Wywóz nieczystości stałych	85 378	21 280	64 119	55 906	4 257	51 650	65
6.	Podalki i opłaty*	577 980	362 049	215 931	772 534	366 652	405 882	134
7.	Odpiśy na fundusz remontowy	2 295 171	2 189 403	105 768	2 210 622	2 104 854	105 768	96
8.	Konserwacja zasobów	983 444	928 482	54 962	975 353	925 033	50 320	99
9.	Amortyzacja	33 000	31 499	1 501	22 422	20 007	2 415	68
10.	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni	405 742	275 616	130 125	405 742	281 461	124 281	100
11.	Pozostałe koszty	1 404 173	1 351 899	52 275	1 366 174	1 285 324	80 850	97
12.	Koszty utrzymania terenów wspólnych	0	24 439	-24 439	0	24 367	-24 367	x
13.	Razem koszty eksploatacji bieżącej (1 - 12)	7 661 978	6 962 942	699 035	7 662 529	6 681 114	981 416	100
II. Przychody								
1.	Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych	5 686 685	5 686 685		5 778 796	5 778 796		102
2.	Przychody z eksploatacji lokali użytkowych	1 844 685	364 667	1 480 018	1 814 915	366 607	1 448 308	98
3.	Inne przychody	237 213	218 577	18 636	237 642	209 286	28 356	100
4.	Razem przychody z tytułu eksploatacji (1 - 3)	7 768 584	6 269 930	1 498 654	7 831 353	6 354 689	1 476 664	101
5.	Wynik (poz. A.II.4 - A.I.12)	106 606	-693 012	799 618	168 824	-326 425	495 249	x
B. Działalność społeczno-kulturalna								
1.	Koszty działalności społeczno-kulturalnej	48 058		48 056	49 090		49 090	102
2.	Przychody działalności społeczno-kulturalnej	48 056		48 056	48 564		48 564	101
3.	Wynik działalności społeczno-kulturalnej	0	0	0	-526	0	-526	x
C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków								
I. Koszty								
1.	Lokale mieszkalne	1 708 054	1 708 054		1 632 572	1 632 572		96
2.	Lokale użytkowe	42 394	23 123	19 271	40 203	23 990	16 213	95
3.	Razem koszty zimnej wody (1 + 2)	1 750 448	1 731 177	19 271	1 672 775	1 656 562	16 213	96
II. Przychody								
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	1 708 054	1 708 054		1 632 572	1 632 572		96
2.	Opłaty za lokale użytkowe	42 394	23 123	19 271	40 203	23 990	16 213	95
3.	Razem przychody za zimną wodę(1 + 2)	1 750 448	1 731 177	19 271	1 672 775	1 656 562	16 213	96
4.	Wynik (poz.C.II.3 - C.I.3.)	0	0	0	0	0	0	x
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda								
I. Koszty								
1.	Lokale mieszkalne	3 877 500	3 877 500		4 645 033	4 645 033		120
2.	Lokale użytkowe	178 100	62 600	115 500	209 284	69 547	139 738	118
3.	Razem koszty co i ccw (1 + 2)	4 055 600	3 940 100	115 500	4 854 317	4 714 580	139 738	120
II. Przychody								
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	3 877 500	3 877 500		4 645 033	4 645 033		120
2.	Opłaty za lokale użytkowe	178 100	62 600	115 500	209 284	69 547	139 738	118
3.	Razem przychody za co i ccw (1 + 2)	4 055 600	3 940 100	115 500	4 854 317	4 714 580	139 738	120
4.	Wynik (poz.D.II.3 - D.I.3.)	0	0	0	0	0	0	x
E. Wywóz nieczystości								
I. Koszty								
1.	Lokale mieszkalne	2 063 745	2 063 745		2 040 915	2 040 915		99
2.	Lokale użytkowe	37 498	27 919	9 579	33 100	23 445	9 655	88
3.	Razem koszty wywozu nieczystości (1 + 2)	2 101 243	2 091 664	9 579	2 074 015	2 064 360	9 655	99
II. Przychody								
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	2 063 745	2 063 745		2 040 915	2 040 915		99
2.	Opłaty za lokale użytkowe	37 498	27 919	9 579	33 100	23 445	9 655	88
3.	Razem przychody wywozu nieczystości (1 + 2)	2 101 243	2 091 664	9 579	2 074 015	2 064 360	9 655	99
4.	Wynik (poz.E.II.3 - E.I.3.)	0	0	0	0	0	0	x
F. Ochrona mienia								
I. Koszty								
1.	Lokale mieszkalne	76 313	76 313		72 255	72 255		95
2.	Lokale użytkowe	108 777	93 468	15 309	112 036	96 238	15 799	103
3.	Razem koszty ochrony mienia	185 090	169 781	15 309	184 292	168 493	15 799	100
II. Przychody								
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	76 313	76 313		72 255	72 255		95
2.	Opłaty na lokale użytkowe	108 777	93 468	15 309	112 036	96 238	15 799	103
3.	Razem przychody ochrony mienia	185 090	169 781	15 309	184 292	168 493	15 799	100
4.	Wynik (poz.F.II.3 - F.I.3.)	0	0	0	0	0	0	x
G. Energia elektryczna części wspólnych								
I. Koszty								
1.	Energia elektryczna	207 537	207 537	0	211 694	211 694	0	102
4.	Razem koszty energii elektrycznej części wspólnych	207 537	207 537	0	211 694	211 694	0	102
II. Przychody								
1.	Opłaty za lokale mieszkalne	183 180	183 180		189 138	189 138		103
2.	Opłaty za lokale użytkowe	24 357	24 357	0	22 556	22 556	0	93
3.	Razem przychody za energię elektryczną części wspólnych	207 537	207 537	0	211 694	211 694	0	102
4.	Wynik (poz.G.II.3 - G.I.4.)	0	0	0	0	0,00	0	x
H. Pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe								
I. Pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe								
J. Podatek dochodowy od osób prawnych								
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)								
L. Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM na początek okresu								
M. Różniczenie wyniku działalności gospodarczej z lat ubiegłych								
N. Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM koniec okresu								
O. Wynik finansowy ogółem								

*) w tym wiecześniejsze wykorzystanie górnolow

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
OSIEDLA WSM ŻOLIBORZ II
Z CAŁYMI
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

**Specyfikacja do poz. A.I.8 'Konserwacja' zasobów' w tablicy nr 1
'Koszty', 'przychody' i wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości
Osiedla WSM Żoliborz II**

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	z tego: GZM	działalność gospodarcza	Wykonanie I - IV kw. 2021 r.	z tego: GZM	działalność gospodarcza	% 6:3
1	2	3	4	5	6	7	8	15
	Konserwacja zasobów mieszkaniowych	983 444	928 282	55 162	975 353	925 033	50 320	99
	z tego:							
1.	Konserwacja urządzeń i sieci (instalacji, dzwigiów)	802 388	762 905	39 484	819 496	780 742	38 754	102
2.	Konserwacja zieleni, chodników i dróg	73 735	60 653	13 082	73 274	63 858	9 417	99
3.	Konserwacja bram	4 320	4 119	201	1 311	1 130	181	30
4.	Inne konserwacje	103 000	100 605	2 395	81 272	79 303	1 969	79

**Specyfikacja do poz. A.I.11 'Pozostałe koszty' w tablicy nr 1
Koszty, przychody i wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości
Osiedla WSM Żoliborz II**

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	z tego: GZM	działalność gospodarcza	Wykonanie I - IV kw. 2021 r.	z tego: GZM	działalność gospodarcza	% 6:3
1	2	3	4	5	6	7	8	15
	Pozostałe koszty razem	1 404 173	1 351 899	52 275	1 366 174	1 285 324	80 850	97
	z tego:							
1.	Ubezpieczenie budynków, wyposażenia i gotówki	124 908	120 902	4 006	124 902	118 045	6 858	100
2.	Koszty bhp i inne świadczenia na rzecz pracownika	122 665	117 008	5 657	218 865	196 318	22 548	178
3.	Prowizje za usługi bankowe	11 000	10 500	500	7 524	6 713	810	68
4.	Konwój gotówki	0	0	0	0	0	0	-
5.	Koszty przejazdów	2 000	1 909	91	1 542	1 376	166	77
6.	Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja	47 500	47 432	68	28 414	28 330	84	60
7.	Koszty samorządowe	151 856	144 949	6 907	0	0	0	0
8.	Oplaty porto i telekomunikacyjne	23 500	22 431	1 069	24 330	21 709	2 620	104
9.	Konserwacja i naprawa maszyn	7 500	7 159	341	5 876	5 243	633	78
10.	Usługi porządkowe - zastępstwa dozorc.	774 870	747 116	27 755	795 943	764 618	31 326	103
11.	Usługi informatyczne	41 000	39 135	1 865	47 517	42 399	5 118	116
12.	Ochrona obiektu	0	0	0	0	0	0	-
13.	Koszty szkolenia	5 000	4 773	227	5 623	5 017	606	112
14.	Ogłoszenia w prasie o lok. użytkowych	0	0	0	0	0	0	-
15.	Koszty utrzymania lokali własnych	20 748	19 804	944	17 434	15 556	1 878	84
16.	Usługi windykacyjne	52 000	49 635	2 365	65 396	58 352	7 044	126
17.	Place zabaw	0	0	0	0	0	0	-
18.	Rezerwy na opłaty za wieczyste użytkowanie	18 707	18 707	0	18 707	18 707	0	100
19.	Inne (usługi prawne)	918	440	478	4 100	2 940	1 160	446

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CIA DYREKTORA
ds. technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GLÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjnego w Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za I-IV kwartał 2021 r.	% 4:3
1	2	3	4	5
I.	<u>Koszty</u>			
1.	Materiały bezpośrednie	7 500	5 279	70
2.	Robocizna bezpośrednia	124 449	99 694	80
3.	Praca sprzętu i transport		0	-
4.	Inne koszty bezpośrednie		0	-
5.	Razem koszty bezpośrednie (1 - 4)	131 949	104 973	80
6.	Wynagrodzenia i narzuty prac.na st. nierobotniczych	267 591	266 632	100
7.	Wynagrodzenia i narzuty prac.st. robotniczych za czasiefektywnie nie przepracowany	24 890	23 847	96
8.	Koszty bhp i inne świadczenia	10 100	16 403	162
9.	Amortyzacja i remonty bieżące maszyn i urządzeń		0	-
10.	Odpis na fundusz świadczeń socjalnych	7 900	7 224	91
11.	Materiały	0	527	-
12.	Pozostałe koszty		0	-
13.	Razem koszty pośrednie (poz. 6 - 12)	310 481	314 633	101
14.	Ogółem koszty (poz. 5+13)	442 430	419 606	95
II.	<u>Sprzedaż</u>			
1.	Roboty konserwacyjne ogólne	437 930	389 126	89
2.	Konserwacja terenów zieleni		0	-
3.	Konserwacja instalacji co i cww		0	-
4.	Remonty bieżące		0	-
5.	Remonty i modernizacje		0	-
6.	Roboty na rzecz zleceniodawców spoza Spółdzielni		0	-
7.	Usługi lokatorskie	4 500	9 610	214
8.	Razem sprzedaż (poz. 1 - 7)	442 430	398 736	90
9.	Wyrównanie rentowności (poz. I.14 - II.8)	0	20 870	

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CIA DYREKTORA
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kúrkuś

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego w Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za I-IV kwartał 2021 r.	% 4:3	
1	2	6	4	5	
I.	Stan środków na początek okresu	4927821	4 698 208	x	
II.	Tworzenie				
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	2 295 171	2 210 622	96	*wyk
2.	Dodatkowe odpisy	0	0	-	
3.	Odpisy obciążające koszty eksploatacji dźwigów		0	-	*wyk
4.	Dodatkowe zasilenie z scentralizowanego f.remontowego Sp-ni		857 005	-	
5.	Pożyczka wewnętrzna z scentr. funduszu remontowego		0	-	
6.	Limit środków z scentralizowanego funduszu remontowego Sp-ni		0	-	
7.	Inne (3)	0	17 347	-	
8.	Razem (1 - 7)	2 295 171	3 084 974	134	
III.	Ogółem środki na sfinansowanie remontów (I + II)	7 222 992	7 783 182	108	
IV.	Wykorzystanie				
1.	Remonty bieżące zasobów	970 000	953 097	98	
2.	Remonty bieżące co i ccw	250 000	0	0	
3.	Remonty bieżące dźwigów	33 000	9 212	28	
4.	Remonty bieżące terenów zieleni, chodników i dróg osiedlowych	310 000	316 515	102	
5.	Remonty kapitalne	392 000	7 636	2	
	z tego: - wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej		0	-	
	- wymiana instalacji co, ccw		0	-	
	- wymiana instalacji gazowej		0	-	
	- wymiana instalacji elektrycznej	250 000	0	0	
	- dźwigów (doposażenie w urządzenia dźwigowe niskie bud.)	7 000	6 396	91	
	- balkonów	135 000	1 240	1	
	- poszycia dachowego		0	-	
	- okien		0	-	
	- chodników			-	
6.	Środki własne zaangażowane w termomodernizację		0	-	
7.	Splata pożyczek wewnętrznych	72 000	216 000	300	
8.	Splata kredytów na termomodernizację (prowizje i odsetki)		0	-	
9.	Inne		0	-	
10.	Razem wykorzystanie (1 - 9)	2 027 000	1 502 460	74	
11.	Odpis na fundusz scentralizowany	0	0	-	
V.	Stan środków na koniec okresu (poz.III - IV.10 - IV.11)	5 195 992	6 280 722	x	

z poz. V.

1. środki zaangażowane w finansowanie termomodernizacji	2 770 996	2 770 992
z tego: - w okresie sprawozdawczym (planowanym)	-370 015	-370 018
- w okresie poprzednim	3 141 011	3 141 011

Nakłady planowane w 2021 r. związane z doposażeniem w urządzenia dźwigowe niskich budynków rozliczane ze środków pozyskanych z pożyczki z BGK w ramach Rządowego programu dostępności plus:

a) w budynku przy ul. Popieluszki 3 kl.III,IV- doposażenie w urządzenia dźwigowe koszt 46 000złx2=92 000 zł(nieruchomościIII)

b) w budynku przy ul. Broniewskiego 6 kl.VIII- doposażenie w urządzenia dźwigowe koszt 50 000zł(nieruchomości XXII)

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CIA DYREKTORA
dział Technicznych

inż. Andrzej Piórkowski

Biuro Księgowe
Osiedla WSM „Żoliborz II”

mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

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

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za I- IV kwartał 2021 r.	% 4:3
1	2	7	4	5
I.	<u>Tworzenie</u>			
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	48 056	48 564	101
2.	Dochody własne		0	-
3.	Opłaty za reklamy		0	-
4.	Dofinansowanie z funduszu scentralizowanego		0	-
5.	Inne		0	-
	Razem tworzenie (poz. 1 - 5)	48 056	48 564	101
II.	<u>Wykorzystanie</u>			
1.	Wynagrodzenia, ubezpieczenia i inne świadczenia		0	-
2.	Dofinansowanie działalności wspólnej (szkoły, szpitale)		0	-
3.	Koszty imprez	14 056	0	0
4.	Pozostałe koszty		0	-
5.	Urządzenia skwery, parki	17 000	47 590	280
6.	Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	17 000	1 500	9
7.	Pozostałe koszty utrzymania placówek kult.-oświatowych		0	-
	Razem wykorzystanie (poz. 1 - 6)	48 056	49 090	102
III.	Wynik dział. na koniec okresu	0	-526	x

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-CADYREKTORA
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Sajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kūrkus

