

Sprawozdanie Administracji Osiedla WSM Żoliborz II z wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2022 rok

Szanowni Państwo,

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

Założenia do planu -Uchwała RN nr 1/2022 z dn. 24.01.2022

Wytyczne -Uchwała Zarządu nr 1/2022 z dn. 26.01.2022

I. Ocena ogólna.

Sytuacja finansowa Osiedla Żoliborz II jest dobra i stabilna, mimo, że rok 2022 był dla gospodarki rokiem wysokiej inflacji, wzrostu cen i usług, w tym kosztu wynagrodzeń. Z punktu zarządzania nieruchomościami istotne znaczenie miał sektor energetyczny czyli wzrost kosztów ogrzewania (wody użytkowej i centralnego ogrzewania) oraz energii elektrycznej ale są to koszty niezależne od Spółdzielni. W opłacie eksploatacyjnej odnotowano wzrost kosztu w 22 budynkach na 10 nieruchomościach w przedziale 0,22- 1,40 zł na m2 a spadek kosztu na 12 budynkach w 6 nieruchomościach w przedziale 0,07 - 1,00 zł/m2. Opłata eksploatacyjna w 2022r kształtowała się w przedziale od 2,10 zł/m2 do 3,15 zł/m2.

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

Wynik na początku roku 2002	Wynik ujemny w wysokości -316 071 zł
Wynik w zakresie wszystkich przychodów i kosztów, rozliczenie wyniku działalności gospodarczej z lat 2019-2021	Wynik dodatni w wysokości 1 446 623 zł
Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na koniec roku 2022	Wynik ujemny w wysokości -103 598 zł
Rozliczenie wyniku działalności gospodarczej (do podziału przez Walne Zgromadzeniu w czerwcu 2022)	840 373 zł
Ogółem wynik finansowy wynosi	736 775 zł
Środki finansowe w dyspozycji Administracji na koniec roku	8 893 835 zł
Środki finansowe pozyskane z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na rachunku bankowym	115 688 zł

Uwagi: Wynik finansowy uwzględnia zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie wyniku z działalności gospodarczej z lat ubiegłych. Dzięki temu mimo ujemnego wyniku zarówno z eksploatacji podstawowej jak i w zakresie wszystkich dochodów po uwzględnieniu wysokiego dodatniego wyniku z działalności gospodarczej- **ogólny wynik finansowy jest dodatni i wynosi ca. 737 tys zł.**

II.2. Koszty i przychody GZM

Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	7 927 243 zł
	102% planu

Przychody i koszty z zużycia wody i wyprowadzenia ścieków		1 509 686 zł
		88% planu
Przychody i koszty z centralnego ogrzewania i ciepłej wody		4 891 430 zł
		92% planu
Koszt wywozu nieczystości- odpadów komunalnych		2 632 879 zł
		99% planu
Przychody działalności społ.- kulturalnej		52 313 zł
		109% planu
Koszty działalności społ.- kulturalnej		42 197 zł
		88% planu
Uwagi:	<p>W planie gospodarczym na rok 2022 przyjmowano wartości szacowane na podstawie wykonania planu gospodarczo finansowego z roku 2021. Koszty zużycia wody i wyprowadzenia ścieków w 2022r były niższe niż w 2021r, stąd niższe wykonanie planu, koszt wywozu nieczystości- odpadów komunalnych był na podobnym poziomie co w 2021r, stąd niższe wykonanie planu. Natomiast nastąpił znaczny wzrost kosztu wywozu nieczystości (2 074 015 zł w 2021r) ale w planie gospodarczym przyjęto właściwą wartość, stąd wykonanie w wys. 99%. Przychody z eksploatacji są niższe w związku z 1-miesięcznym opóźnieniem przy zatwierdzaniu planu gospodarczo- finansowego i związanego z tym opóźnienia we wprowadzeniu nowych opłat czynszowych, co też zmniejszyło wysokość wyniku finansowego na koniec roku.</p>	

II.3. Fundusz remontowy

Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów		2 450 408 zł
		98% planu
Wykorzystanie środków na sfinansowanie remontów		2 432 289 zł
		99% planu
w tym:	remonty bieżące zasobów	610 980 zł
	remonty bieżące co i ccw	0 zł
	remonty bieżące dźwigów	9 975 zł
	remonty bieżące terenów zewnętrznych	463 440 zł
	remonty kapitalne	1 347 894 zł
koszty rodzajowe w ramach	w tym: wymiana instalacji gazowej	11 200 zł
	w tym: wymiana instalacji elektrycznej	516 600 zł
	w tym: wymiana dźwigów	233 329 zł
	w tym: remonty balkonów	536 211 zł
	w tym: remonty dachów	50 556 zł
Uwagi:	<p>W roku 2022 wykonano zaplanowane remonty i w pełni wykorzystano zaplanowany fundusz remontowy. Najważniejsze remonty dotyczyły robót elektrycznych, remontów balkonów, prac brukarskich połączonych z likwidacją asfaltów oraz wymiany dźwigu.</p>	

II.4. Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach

mieszkalnych	bieżące	455 220 zł
	sporne	257 581 zł

mieszkalnych	zasądzone	228 256 zł
	Razem (l. mieszkalne):	941 057 zł
użytkowych	bieżące	44 124 zł
	sporne	0 zł
	zasądzone	8 476 zł
	Razem (l. użytkowe):	52 600 zł
Razem (l. miesz.+uży.):		993 657 zł
Uwagi:	<p>Poziom zadłużenia w lokalach mieszkalnych spadł o ok. 4,5% w stosunku do roku poprzedniego. Poziom zadłużenia w lokalach użytkowych spadł o ok. 15,5% w stosunku do roku poprzedniego. Ogólny poziom zadłużenia łącznie lokali mieszkalnych i użytkowych spadł o ok. 5,2% w stosunku do roku poprzedniego. W wyniku podejmowanych działań uzyskaliśmy 66 538 zł tytułem odsetek od zaległości. Bardzo dobre efekty są skutkiem intensywnych działań windykacyjnych.</p>	

III. Przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność

Wszystkie nieruchomości zamieszkałe, z wyjątkiem jednej, zostały przekształcone z dniem 01.01.2019. Dobiaża końca proces ujawniania przekształcenia wieczystego użytkowania we własność w księgach wieczystych.

Nie uległa przekształceniu nieruchomość ul. Boguckiego 4,6 z przyczyn niezależnych od WSM, ponieważ jedna z działek na nieruchomości leży w pasie drogowym. Jest notarialna zgoda współwłaścicieli na odłączenie tej działki, wniosek w tej sprawie jest złożony został do Sądu Wieczystoksięgowego.

IV. Wykaz największych prac remontowych wykonanych na Osiedlu

ROK 2022			wartość
	Rodzaj remontu	adres	tys. zł
1	Roboty brukarskie - remont ciągów pieszo-jezdných	ul. Boguckiego 4,6	379,4
2	Remont balkonów i renowacja elewacji (etap 1)	ul. Popieluszki 1	302,6
3	Wymianę opraw oświetleniowych LED i wyłączników światła na klatkach, strychach i w wózkowniach, przycisków dzwonekowych lokatorskich, rozdzielni piętrowych, drzwiczek i tablic teletechniki, montaż koryt kablowych PCV instalacji elektrycznej i teletechnicznej	ul. Popieluszki 7,7a	284,6
		ul. Zajęczka 17	
		ul. Dymińska 6a	
4	Remont kapitalny dźwigu osobowego kl. 2	Al. Wojska Pol. 35	232,8
5	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy	ul. Zajęczka 17, 21	194,0
		ul. Dymińska 2,6,9b	
		ul. Boguckiego 1b	
6	Remont loggii i elewacji ptn.	Al. Wojska Pol. 37,39	152,8
7	Montaż i rozbudowa altan śmietnikowych	ul. Boguckiego 1B	40,5
		ul. Krasieńskiego 33B	
8	Roboty brukarskie- remont opasek przybudynkowych	ul. Dymińska 2,6	33,0

V. Działalność kulturalno- oświatowa

Rodzaj działalności	
Kosz pikniku plenerowego (100-lecie WSM)	27 680 zł

	Urządzenia, skwery, parki	342 zł
	Finansowanie pomocy sąsiedzkiej (zapomogi i paczki świąteczne)	14 176 zł
Uwagi:	Działalność kulturalno- oświatowa jest w kompetencji Rady Osiedla. Z funduszu została sfinalizowana impreza plenerowa z okazji obchodów 100- lecia Spółdzielni. Pomoc społeczna w postaci bezzwrotnych zapomóg realizowana była na podstawie złożonych wniosków po pozytywnej i wnikliwej kwalifikacji przez członków Rady Osiedla.	

VI. Zatrudnienie w administracji

Zatrudnienie w administracji na stanowiskach nierobotniczych	15
Zatrudnienie w administracji na stanowiskach robotniczych	8
Skład osobowy dyrekcji (dyrektor Cezary Kurkus, z-ca dyr.ds. techn. Andrzej Piórkowski, gł. księgowa Marzanna Bajurska) był w 2022r niezmienny.	
Skład osobowy pracowników administracji ulegał niewielkim zmianom. Jeden z inspektorów technicznych przeszedł na emeryturę, zatrudniono jednego konserwatora w miejsce pracownika, który wcześniej odszedł na emeryturę.	

VII. Rada Osiedla i koszty samorządowe

Koszty samorządowe	
Zaplanowane	129 142 zł
Zrealizowane (wykonanie)	128 379 zł
Rada Osiedla została powołana na kadencję 2022-2025 w składzie 10 osobowym. Przewodniczącym Rady Osiedla jest Pan Wiesław Chruściel. W Radzie Osiedla działają dwie komisje: Komisja Rewizyjna oraz połączona Komisja GZM i Kulturalno- Społeczna. Działalność Rady Osiedla przedstawiana jest w sprawozdaniu Przewodniczącego Rady Osiedla.	

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus