



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: zoliborz2@wsm.home.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 2012 roku.

Eksploatacja podstawowa

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2012 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	6 825 630zł. wykonane w 96% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	43 162zł. wykonane w 100% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	2 026 917zł. wykonane w 117% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3 549 160zł. wykonane w 102% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości - (w poz. A)	703 075zł. wykonane w 94% planu rocznego
F. Ochrona mienia	79 758zł. wykonane w 97% planu rocznego.
G. Eksploatacja dźwigów	179 337zł. wykonane w 101% planu rocznego.

Koszty działalności podstawowej w omawianym okresie wykonane w 96% w stosunku do wartości planowanych i obejmują pozycje:

- A.I.1. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne –wykonane w 96% planu, wykonanie niższe z powodu długotrwałej absencji chorobowej gospodarza.
- A.I.2. Materiały- wykonane w 106% planu, przekroczenie związane z wymianą zużytych ławek na podwórka osiedlowe oraz wydatkami które indywidualnie nastąpiły w nieruchomościach zgodnie z zapotrzebowaniem.
- A.I.3. Energia Elektryczna- wykonana w 103% wartości planowanych, przekroczenie spowodowane większym zapotrzebowaniem niż planowane w poszczególnych nieruchomościach.
- A.I.4. Woda technologiczna- wykonana w 103% planu wykonanie wyższe w związku ze zmianą cen wody od 1.07.12r..
- A.I.5. Wywóz nieczystości-wykonany w 94% planu..
- A.I.6. Podatki i opłaty - wykonane w 76% planu. Zawierają opłaty uiszczane do urzędu w wysokości z uwzględniającej udzieloną przez Urząd bonifikatę na 2012r. wynikającą z aktu notarialnego zawartego w 1964r.(udzielona na 2012 rok bonifikata wynosi 232 305zł.)
- A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 105% planu. Wykonanie wyższe z uwagi na zwiększenie odpisu w dziewięciu nieruchomościach mieszkalnych na łączną kwotę 96 023 zł zgodnie z uchwałą 18/2012
- A.I.8. Konserwacja zasobów - wykonana w 98% planu.
W tym konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 96%
Konserwacja zieleni –wykonana w 113% planu. Prace pielęgnacyjne, prześwietlenia, wycinka drzew wykonywane zgodnie z planem, po otrzymaniu decyzji z Urzędu. Wykonane koszty obejmują sześciokrotne koszenie trawników w osiedlu. W czwartym kwartale zostały wykorzystane środki na wycinkę i prześwietlenia drzew na ul. Dymińskiej 2-6a, Al. Wojska Polskiego 35/37/39, ul. Boguckiego 3a/5, ul. Zajęczka 15-27 i Krasińskiego 33/33b i 35a
Konserwacja bram – wykonana w 203% zawiera koszty poniesione na awaryjną wymianę automatyki bramy ul. Gen. Zajęczka 15 na kwotę 2 548 zł., która nie została zaplanowana.

- A.I.9. Amortyzacja- wykonana w 97% planu.
- A.I.10. Koszty ogólne- wykonane w 100% planu.
- A.I.11. Pozostałe koszty wykonane w 96% planu.
- koszty ubezpieczenia 100%
 - koszty BHP wykonane w 100%
 - prowizja za usługi bankowe wykonana w 91% planu - zależna od ilości wpłat dokonywanych w placówce agencji.
 - koszty przejazdu 79% niższe od planowanych z uwagi na zakup biletów czasowych.
 - dezynfekcja i deratyzacja wykonana w 102% planu – koszty poniesione wg potrzeb.
 - koszty samorządowe wykonane w 98%
 - opłaty porto i telekomunikacyjne wykonane w 93% planu.
 - konserwacja i naprawa maszyn (ksero) wykonana w 35% planu –przeгляд techniczny ksero w IV kwartale nie skutkował wymianą części.
 - usługi porządkowe-zastępstwa dozorców- wykonane w 88% planu, niższe wykonanie wynika z przeprowadzonej renegotiacji na świadczenie usług porządkowych dla nieruchomości nr 16
 - usługi informatyczne wykonane w 95% planu zgodnie z bieżącymi potrzebami.
 - koszty szkoleń wykonane w 91% planu zgodnie z potrzebami.
 - koszty ogłoszenia prasowego dotyczącego wynajęcia lokalu użytkowego Boguckiego 1a.
 - koszt utrzymania lokalu własnego wykonany w 98% planu.
 - usługi windykacyjne wykonane w 116% planu uzależnione od kwot odzyskanych od dłużników przez firmę windykacyjną BON oraz „PRZYSOWA”, które w II półroczu zintensyfikowały działania i odzyskały od dłużników więcej pieniędzy.

A. Przychody z eksploatacji

- A.II.1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 4 466 672zł. w 85% planu. Na niższy wskaźnik ma wpływ obniżenie od miesiąca lipca opłat eksploatacyjnych tytułem zmniejszenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie terenu oraz zmianą wysokości utworzonej rezerwy z tego tytułu na 2012r. oraz uzyskaniem wyroków sądu Okręgowego i orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w 10 nieruchomościach mieszkalnych (I, II, III, V, VI, VIII IX, XII, XVI, XXII)
- A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 641 363zł. w 89% planu. Wykonanie niższe z powodu czasowego obniżenia najemcy w lokalu Al.W.P.41 od czerwca czynszu o 30%, brakiem najemcy od 1.06.2012r. na lokal przy ul. Boguckiego 1a jak również obniżeniem od lipca opłat w garażach tytułem zmniejszenia wysokości opłaty za użytkowanie terenu i zmniejszeniem wysokości rezerwy w 5 nieruchomościach garażowych (XIV, XV, XVI, XXIII, XXIV)
- A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 201 241zł. - 125% planu wykonanie wyższe od planowanego dzięki wynajęciu i pozyskaniu przychodów z dodatkowych pomieszczeń i powierzchni.

B. Koszty i przychody z działalności społeczno kulturalnej

- B.1.koszty wykonane na kwotę 43 162zł. co stanowi 100% planu
- B.2.przychody wykonane na kwotę 42 616 zł w 98% wartości planowanych i niższe z uwagi na nabywanie mieszkań przez osoby które nie przyjmują członkostwa spółdzielni, wobec czego nie mogą mieć naliczanego odpisu na działalność społeczno kulturalną.

C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków

- C.II. wykonane w 117% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników. Przekroczenie wartości planowanych wynika ze zmiany ceny wody od dnia 1.07.12r. która nie była uwzględniona w planie gospodarczo finansowym.

D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- D.II. wykonane w 102% planu zgodnie z indywidualnym zużyciem przez mieszkańców.

E. Wywóz nieczystości –podobnie jak w kosztach tak i przychodach pozycja występuje w eksploatacji.

F. Ochrona mienia

- F.II. wykonane w 97% planu, pozycja rozliczana z mieszkańcami nieruchomości na koniec roku.

G. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów osobowych

- G.I.1. Energia elektryczna wykonana w 105% planu
- G.I.2. Odpis na remonty wykonany w 100%planu.

G.I.3. Konserwacja wykonana w 99% planu.

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

H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe wykonane w 82% planu niższy wskaźnik wykonania spowodowany jest przyjętą do planu wyższą rezerwą na opłaty za grunty w 2012r. i uznaną przez U. Dz. niżką w opłatach na 2012r. co ma ścisły związek z wysokością tworzonej rezerwy.

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe składają się z:

Koszty operacyjne

- utworzona rezerwa na należności czynszowe	245 166 zł. ↗
- koszty refakturowane	35 171 zł.
- poniesione koszty sądowe	13 042 zł. ↗
- pozostałe koszty operacyjne	3 613 zł.
- utworzenia rezerwy (wg decyzji opłatę za grunt w 2012)	492 008 zł.
- należności przedawnione	2 925 zł.
- przestój lokalu	11 782 zł.

Koszty finansowe

- inne	12 zł.
--------	--------

I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe wykonane w 221% planu składają się z:

Przychody operacyjne

-rozwiązana rezerwa na należności czynszowe	196 624 zł.
-przychody refakturowane	35 171 zł.
-zwrócone koszty sądowe	12 774 zł.
-otrzymane odszkodowania (zwrot ostatniej części)	424 080 zł.
-opłaty manipulacyjne związane z wyodrębnieniami lokali	1 097 zł.
-pozostałe przychody operacyjne	11 362 zł.
-zwrot rezerwy grunty dla nieruchomości(I,VI,VIII,XII,XIV,XV,XXV)	409 882 zł.

Przychody finansowe

-otrzymane odsetki za zwłokę	68 056 zł.
-odsetki od środków na rachunku bankowym	78 237 zł.

J. Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 134 602 zł.

K. Wynik okresu obrachunkowego jest ujemny w wysokości 220 106 zł. i jest wyższy od planowanego o 211 022 zł.

M. Ogółem wynik okresu obrachunkowego z uwzględnieniem rozliczeń między okresowych kosztów jest dodatni w wysokości 209 825zł.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz informacja o czynnościach windykacyjnych prowadzonych w okresie sprawozdawczym.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:

-bieżące	232 651 zł.
-sporne	88 860 zł.
-zasądzone	124 865 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

-bieżące	42 863 zł.
-sporne	0 zł.
-zasądzone	84 664 zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja podejmowała następujące czynności w stosunku do osób zalegających w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.

- rozesłanie przypomnień i monitów łącznie ok.1939 szt. do zalegających w przedziale 1-2 miesiące.
- wysłanie wezwań do zapłaty łącznie ok.550 szt. do zalegających powyżej 2 miesięcy.

- rozesłane zostały potwierdzenia sald na dzień 30.11.2012r. do wszystkich mieszkańców w ilości 2723 szt. oraz do właścicieli i najemców lokali użytkowych i reklam na dzień 31.12.2012 r.
- zwróciliśmy w 7 nieruchomościach gromadzoną rezerwę na zaskarżone opłaty za teren i w lokalach gdzie występowały zaległości, naliczony zwrot został zaliczony na poczet długu.
- dziewięciokrotnie wywieszono informacje na klatkach budynków o ilości zadłużonych lokali w danym budynku.
- regularnie monitowano telefonicznie najemców w celu wyjaśnienia i odzyskaniu zaległości.
- zamieszczano na tablicach ogłoszeń i w gablotach budynków informacje o warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego.
- zaliczono nadpłat z rozliczenia za wodę i nadpłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania na poczet zaległości występujących na koncie czynszowym lokalu i poinformowano indywidualnym pismem o tym fakcie lokatora.
- uzyskaliśmy od dłużników kwotę 48 042 zł. tytułem odsetek od nieterminowych wpłat.
- wezvano 50 dłużników na posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla, w wyniku którego 15 dłużników spłaciło zaległość w całości, 15 dłużników zadeklarowało spłatę w ratach, a sprawa 20 dłużników w wyniku braku reakcji została przekazana do firmy windykacyjnej lub sądu.
- po wyczerpaniu procedur wewnętrznej windykacji Administracji i Komisji Rewizyjnej 71 dłużników skierowano do firmy windykacyjnej na łączną kwotę 133 975 zł.
- w IV kwartale zintensyfikowano współpracę z firmą windykacyjną w sprawach dłużników skierowanych wcześniej w wyniku czego odzyskaliśmy zaległości w 2012r. na kwotę 286 353 zł.
- skierowanych do sądu zostało 16 spraw o uzyskanie nakazu zapłaty na kwotę 75 957 zł.
- odzyskaliśmy od dłużników z zaległości spornych i zasądzonych kwotę 28 235 zł.
- wystąpiliśmy z 6 wnioskami o wykluczenie z członkostwa WSM z tego dwie osoby zostały wykluczone w dn.10.09.12r., jedna spłaciła zadłużenie przed podjęciem uchwały przez R.N. WSM. Trzy wnioski są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą WSM

Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 32 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych 19 pracowników
- na stanowiskach nierobotniczych 13 pracowników.

Koszty wynagrodzeń osobowych i bezosobowych za 2012 (RZiS) wyniosły 1 368 619,67 zł
Koszty ubezpieczeń społecznych za 2012 (RZiS) wyniosły 250 335,90 zł

Ogółem koszty wynagrodzeń za 2012r. w stosunku do planu nie zostały przekroczone.

Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego

Koszty bezpośrednie wykonane w 92% wartości planowanych, w tym:

- I.1. materiały bezpośrednie w 96%
- I.2. robocizna bezpośrednia wykonana w 92% planu.

Koszty pośrednie wykonane w 74% wartości planowanych, w tym:

- I.6. wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych wykonane w 97% wartości planowanych.
- I.7. wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 81% planu.
- I.8. koszty BHP wykonane w 92% planu.
- I.9. koszty amortyzacji przeniesione do tablicy nr 1 poz.A.I.11. pozostałe koszty.
- I.10. odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 100% planu.
- I.11. materiały wykonane w 94% planu.

Sprzedaż wykonana w 92% wartości planowanych, w tym:

- II.1. roboty konserwacyjne wykonane w 92% planu.
- II.7. usługi lokatorskie wykonane w 74% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców.

Wykorzystanie funduszu remontowego

Odpis na fundusz remontowy osiedla w 2012 r. wyniósł łącznie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów kwotę 1 999 325 i jest wyższy od planowanego o zwiększenie odpisu dla lokali mieszkalnych o kwotę 96 023 zł.

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano w 103% planu, w tym wykonanie remontów kapitalnych w 94 %.

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 odebrane i rozliczone a należą do nich:

- dokończenie doposażenia w instalację centralnej ciepłej wody, wymianę instalacji gazowej i kanalizacji wraz z wykonaniem instalacji uziemiającej w budynkach Krasińskiego 39,
- doposażenie w instalację centralnej ciepłej wody wraz z wykonaniem instalacji uziemiającej w budynku Broniewskiego 6 – etap II,
- wykonanie dokumentacji projektowej na doposażenie w instalację ccw w bud. Krasińskiego 37,35 oraz wymianę instalacji gazowej Boguckiego 4
- wymiana WLZ, wyłącznika głównego i tablic w bud. Gen. Zajączka 21 i 23, wymiana WLZ, wyłącznika głównego i uziemień wyrównawczych Krasińskiego 39, modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych Boguckiego 5, wymiana wyłączników głównych i uziemień wyrównawczych Krasińskiego 37
- malowanie 5 klatek w bud. Zajączka 21,
- wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową na aluminiowe w bud. Al. Wojska Polskiego 39, ul. Gen. Zajączka 15,
- wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej w bud. Zajączka 17, 21,23, Boguckiego 6
- wymiana zestawów hydroforowych w bud. Dymińska 6a, Popiełuszki 1, Gen. Zajączka 40
- remont chodników przy bud. Broniewskiego 8a
- wymiana dźwigu Dymińska 6a
- wymiana okienek piwnicznych w bud. Gen. Zajączka 40, Boguckiego 3, 3a, Woj. Polskiego 35
- wymiana rur spustowych w bud ul. Dymińska 2,6, Rydygiera 4, Popiełuszki 1
- remont kominów i naprawa dachu Krasińskiego 33,39, Al. Wojska Polskiego 37, 39, Dymińska 9b,8,8a, Broniewskiego 6, Boguckiego 10, Gen. Zajączka 25
- remont gzymsów loggii ul. Popiełuszki 3,
- wykonanie dokumentacji projektowej na doposażenie węzła i wymianę instalacji co w bud. Boguckiego 1,1a oraz wymiana instalacji co w pawilonie Boguckiego 1a (etap I)

Odnotowane przekroczenie w pozycji robót elektrycznych wynikało z dużej awaryjności instalacji elektrycznych w Osiedlu i konieczności wymian wyłączników głównych w poszczególnych budynkach, instalacji zasilających WLZ, instalacji uziemień wyrównawczych koniecznych do montażu w budynkach, w których wymieniane były instalacje wodno- kanalizacyjnej.

Zwiększono zakres prac remontów poszycia dachowego wystąpił z powodu remontu kominów w budynkach Al. Wojska Polskiego 37,39.

Większe wydatki zostały również odnotowane w pracach termo-modernizacyjnych, z uwagi na zwiększenie zakresu prac przy wymianie okienek piwnicznych niż przyjęty w planie rzeczowym na 2012 r.

Ogólne przekroczenie planowanych nakładów na remonty o 3% wynikało też ze znacznych środków wydatkowanych na remont lokali użytkowych w tym projekt i wymianę instalacji co, remont dachów budynków garażowych.

Wykorzystanie planu kosztów i przychodów działalności społeczno-kulturalnej

Odpis na fundusz od lokali mieszkalnych w okresie sprawozdawczym wynosi 98% planu.

Zgromadzony fundusz wykorzystano na poziomie 100% wartości planowanych składa się z:

-urządzenie placu zabaw wykorzystane w 103% zawiera montaż nowych urządzeń dla bud. Ul. Al. Wojska Polskiego 37/39, bud. ul. Zajęczka 15,19/ 21, 23/27, ul. Boguckiego 3a/5, ul. Broniewskiego 4, Popieluszki 1/3, ul. Dymińska 2/6 oraz nieplanowana wymiana urządzenia przy ul. Boguckiego 4/6 co spowodowało przekroczenie o 550zł. wartości planowanych.

-finansowanie pomocy sąsiedzkiej wykonane w 105% w postaci udzielonych zapomóg losowych zgodnie z obowiązującym regulaminem, oraz przygotowaniem paczek świątecznych dla samotnych i znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej członków Osiedla.

Zapomogi na kwotę 8 800,00 zł.

Paczki na kwotę 16 474,81 zł.

Nie została dofinansowana planowana na kwotę 2000 zł. działalność Klubu Zacisze z uwagi na brak wniosku.

Wykorzystanie środków na koniec okresu jest wyższe od odpisów na kwotę 546 zł.

Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2012 roku wynoszą 3 115 196,53 zł.

W tym:

- kasa, rachunek bankowy	1 584,35zł.
- lokata automatyczna	3 113 612,18zł.

Sytuacja finansowa po zakończeniu 2012 roku jest stabilna, w wielu pozycjach kosztowych wykonania odnotowano oszczędności przy zachowaniu wysokiej dyscyplinie i oszczędnej gospodarce materiałowej.

Uzyskany wynik pozwala na bezpieczną kontynuację prowadzonej działalności, nie zagraża realizacji bieżących zadań Osiedla w 2013 rok, zapewnia terminowe regulowanie zobowiązania wobec podmiotów zewnętrznych oraz Zarządu WSM.

Z-CIA DYREKTORA
ds. technicznych
Administracji Osiedla WSM „Zoliborz II”
Ernest Bożyk

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Zoliborz II”
Marzanna Bajurska
Ingr Marzanna Bajurska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
DYREKTOR OSIEDLA ŻOLIBÓRZ II
Witold Ruczek
Inż. Witold Ruczek