



# 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 2013 roku.

#### Eksploracja podstawowa

##### Koszty

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2013 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	6 539 345zł. wykonane w 100% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	43 664zł. wykonane w 99% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	2 090 807zł. wykonane w 99% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3 835 508zł. wykonane w 106% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości	245 707zł. wykonane w 104% planu od VII 13r.
F. Ochrona mienia	70 925zł. wykonane w 90% planu rocznego.
G. Eksploatacja dźwigów	181 724zł. wykonane w 98% 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 98% planu, wykonanie niższe z powodu absencji chorobowej pracownika.
- A.I.2. Materiały- wykonane w 90% planu, wykonanie niższe z powodu braku w magazynie materiałów, które miały zostać zakupione na klatki schodowe budynków.
- A.I.3. Energia Elektryczna- wykonana w 84% planu-wykonanie niższe z uwagi na podpisanie trzyletnich umów z dostawcą w obniżonej stawce oraz sukcesywnym montażem lamp przed klatkami budynków wyposażonych w czujnik ruchu i zmiernicowy.
- A.I.4. Woda technologiczna- wykonana w 98% planu.
- A.I.5. Wywóz nieczystości-wykonany w 80% planu. Pozycja kosztów obowiązująca i występująca głównie w pierwszym półroczu, ponieważ od miesiąca lipca plan wywozu nieczystości został przeniesiony do Tabeli GZM w wierszu „E”  
Na II półroczu w wierszu „A” przewidziany jest tylko wywóz trawy, liści oraz gabarytów nieujętych w normatywie zgodnym z ustawą o gospodarowaniu odpadami.
- A.I.6. Podatki i opłaty- wykonane w 128% planu, wykonanie wyższe z uwagi na wyrok sądu rozstrzygający wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dla Boguckiego 4/6

oraz Dymińskiej 9b w wyniku, którego spółdzielnia była zobowiązana przekazać na mocy w/w wyroków kwotę 241 111 zł.

A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 100% planu.

A.I.8. Konserwacja zasobów- wykonana w 96% planu.

W tym konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 95%

Konserwacja zieleni –wykonana w 102% planu końcowe prace prześwietlenia i wycinka drzew wykonywane zgodnie z planem, po otrzymaniu decyzji z Urzędu Dzielnicy-Żoliborz.

Wykonane koszty obejmują pięciokrotne koszenie trawników w osiedlu.

Konserwacja bram – wykonana w 166%

A.I.9. Amortyzacja- wykonana w 142% planu wykonanie wyższe z powodu zakupu licencji, upgrade modułów smerf , sprzedażowy i kosztowy, które nie były przyjęte w planie na 2013r.

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

A.I.11. Pozostałe koszty wykonane w 100% planu.

-koszty ubezpieczenia 95%

-koszty BHP wykonane w 99%

-prowizja za usługi bankowe wykonana w 86% planu-zależna od ilości wpłat

dokonywanych w placówce agencji.

-koszty przejazdu 100% planu.

-dezynfekcja i deratyzacja wykonana w 70% planu –koszty poniesione wg potrzeb.

-koszty samorządowe wykonane w 94%

-opłaty porto i telekomunikacyjne wykonane w 90% planu.

-konserwacja i naprawa maszyn (ksero) wykonana w 113% planu.

-usługi porządkowe -zastępstwa dozorców- wykonane w 112% planu –wykonanie wyższe z uwagi na absencje chorobową w I półroczu gospodarza obsługującego nieruchomości Boguckiego 4/6 oraz okres urlopowy gospodarzy.

-usługi informatyczne wykonane w 112% planu, wykonanie wyższe z uwagi na

zawarcie w ciągu roku nieuwzględnionej w planie kosztów umowy serwisowej z Firmą Api.

-koszty szkoleń wykonane w 77% planu, wykonanie niższe z uwagi na organizowanie szkoleń na Sali konferencyjnej Zarządu dla wszystkich jednostek Spółdzielni.

-koszt utrzymania lokalu własnego wykonany w 88% planu.

-usługi windykacyjne wykonane w 105% planu uzależnione od kwot odzyskanych od dłużników przez firmę windykacyjną BON , PRZYSOWA oraz COMPLEX CREDIT SOLUTION.

-inne wykonane w 223% planu z uwagi na poniesienie kosztów pośrednictwa w wynajmie lokalu użytkowego w XV nieruchomości.

## **A. Przychody z eksploatacji**

A.II.1.Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 4 697 143zł.w 100%

A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 569 225zł. w 90% planu, wykonanie niższe z powodu braku najemcy w lokalu Al.W.P.41 i przy ul. Boguckiego 1a oraz obniżeniem dotychczasowych opłat na skutek wystąpień najemców spowodowanych trudną sytuacją rynkową.

A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 238 595zł. - 134% planu wykonanie wyższe od planowanego dzięki wynajęciu pomieszczeń i pozyskaniu przychodów z dodatkowych powierzchni.

## **B. Działalność społeczno - kulturalna**

B.2. Wykonana na kwotę 43 664zł. co stanowi 99% planu,

### **C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków**

C.II. Wykonane na kwotę 2 090 807zł. w 99% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników. Poziom przychodów zrównany do wysokości poniesionych kosztów.

### **D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda**

D.II. Wykonane na kwotę 3 835 508zł. w 106% planu zgodnie z indywidualnym zużyciem przez mieszkańców i użytkowników. Poziom przychodów zrównany do wysokości poniesionych kosztów.

### **E. Wywóz nieczystości**

E.II. Wykonane na kwotę 245 707zł. w 104% planu obowiązującego po korekcie, pozycja występuje od miesiąca lipca 2013r.

### **F. Ochrona mienia**

F.II. Wykonane na kwotę 70 925zł. w 90% planu, pozycja rozliczana z mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości nr XVI na koniec roku.

### **G. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów osobowych**

- G.I.1. Energia elektryczna wykonana na kwotę 35 197zł. w 94% planu
  - G.I.2. Odpis na remonty wykonany na kwotę 85 972zł. w 100%planu.
  - G.I.3. Konserwacja wykonana na kwotę 60 556zł. w 98% planu.
- Łącznie koszty eksploatacji dźwigów wykonane na kwotę 181 724zł. w 98% planu.
- G.II.1. Przychody z opłat za lok. mieszkalne i użytkowe wykonane na kwotę 183 631zł. w 100% planu.

### **H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe**

Wykonane na kwotę 963 946zł.w 207% planu, składają się: utworzonych rezerw na należności, kosztów refakturowanych, zapłaconych kosztów sądowych, utworzonych rezerw na zaskarżone opłaty za grunt. Wykonanie wyższe z uwagi na wystąpienie do sądu o uzyskanie nakazów zapłaty w stosunku do większej liczby spraw niż przyjęto w planie. Do planu zostały przyjęte w wysokości 130 800 zł. a wykonane zostały na 320 500 zł. tym samym wyższe niż planowane ponieśliśmy również koszty sądowe.

### **I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe**

Wykonane na kwotę 754 955zł. w 149% planu, składają się z: rozwiązanych rezerw na należności czynszowe, przychodów refakturowanych, zwróconych kosztów sądowych, otrzymane odszkodowania oraz rozwiązanych rezerw na zaskarżone opłaty za grunty. Przekroczenie wartości planowanych związane jest z rozwiązaniem rezerwy na zaskarżone opłaty dla nieruchomości nr VII i XIII.

#### **Przychody finansowe**

- otrzymane odsetki za zwłokę 45 214 zł.
- odsetki od środków na rachunku bankowym 84 846 zł.

**K. Wynik okresu obrachunkowego jest ujemny w wysokości 381 310 zł.**

**M. Ogółem wynik okresu obrachunkowego z uwzględnieniem rozliczeń międzyokresowych kosztów jest ujemny w wysokości 171 059 zł.**

### **Ocena kondycji ekonomicznej i finansowej w Osiedlu.**

Oszacowany przy sporządzaniu planu na 2014 rok ujemny wynik spowodował wzrost opłat eksploatacyjnych w dwunastu nieruchomościach mieszkalnych i tylko w trzech zachował na tym samym poziomie. W nieruchomościach, gdzie występują garaże, boksy i hala wzrost notujemy w pięciu i bez zmian opłat w pozostałych pięciu. Opłaty eksploatacyjne na dźwigi wzrosły w czterech nieruchomościach w jednej obniżono a w dwóch pozostały bez zmiany.

### **1. Rozwiązanie i zawiązanie rezerw na należności oraz windykacja**

W omawianym okresie sprawozdawczym stan rezerw na należności wynosi 414 653,62zł.

- rozwiązane rezerwy na kwotę 245 355,92
- zawiązane na 320 543,89zł.

W omawianym okresie sprawozdawczym Administracja w podejmowanych działaniach kładła duży nacisk na czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe w wyniku, których udało się Osiedlu pomimo wzrostu obciążeń czynszowych zachować porównywalny do poprzedniego okresu poziom zaległości.

#### **Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:**

-bieżące	256 231 zł.
-sporne	127 385 zł.
-zasądzone	167 756 zł.

#### **Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:**

-bieżące	85 419 zł.
-sporne	0 zł.
-zasądzone	78 054 zł.

- rozesłano przypomnienia i monity łącznie ok.1885 szt. do zalegających w przedziale 1-2 miesiące.

- wysłano wezwania do zapłaty łącznie ok. 576 szt. do zalegających powyżej 2 miesięcy.

- rozesłane zostały potwierdzenia sald na dzień 30.11.2013r.do wszystkich mieszkańców oraz do właścicieli, najemców lokali użytkowych i reklam na dzień 31.12.2013r.w łącznej ilości 3015 szt.

-wystawianie i rozsyłanie not odsetkowych w szczególności do najemców lok. użytkowych.

- zwróciliśmy w 2 nieruchomościach gromadzoną rezerwę na zaskarżone opłaty za teren i w lokalach gdzie występowały zaległości, naliczony zwrot został zaliczony na poczet długu.
- pięciokrotnie wywieszono informacje na klatkach schodowych informacji o ilości zadłużonych lokali w danym budynku, oraz wysokości zadłużenia całego budynku.
- regularnie monitowano telefonicznie najemców w celu wyjaśnienia i odzyskania zaległości.
- zamieszczano na tablicach ogłoszeń budynków informacje o warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego, pracownicy pomagają mieszkańcom wypełniać druki i przygotowują wymiar czynszu niezbędny do uzyskania dodatku.
- rozliczyliśmy wodę za I i II półrocze 2013r. oraz centralne ogrzewanie za okres 2012/2013 w wyniku, którego nadpłaty z rozliczeń zaliczono na poczet zaległości występujących na koncie czynszowym lokalu, o powyższym pisemnie poinformowano lokatora.
- uzyskaliśmy od dłużników kwotę 45 195 zł. tytułem odsetek od nieterminowych wpłat.
- wezvano 92 dłużników na posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Osiedla, w wyniku, którego 39 dłużników spłaciło zaległość w całości, 19 dłużników zadeklarowało spłatę w ratach, a sprawa 23 dłużników w wyniku braku reakcji została przekazana do firmy windykacyjnej lub sądu, 11 dłużników wzywanych było na komisje przynajmniej dwukrotnie.
- po wyczerpaniu procedur wewnętrznej windykacji Administracja w porozumieniu z Komisją Rewizyjną skierowała do firmy windykacyjnej 66 dłużników na łączną kwotę zadłużenia 92 118 zł.
- w wyniku współpracy z firmami windykacyjnymi w 2013r. odzyskaliśmy zaległości w na kwotę 281 911 zł.
- skierowanych do sądu zostało 28 spraw o uzyskanie nakazu zapłaty na kwotę 86 764 zł.
- odzyskaliśmy od dłużników tytułem zaległości spornych i zasądzonych kwotę 85 319 zł.
- wystąpiliśmy z 4 wnioskami o wykluczenie z członkostwa WSM z tego dwie osoby zostały wykluczone, jedna jest przed podjęciem uchwały przez R.N. WSM z uwagi na brak skutecznego doręczenia dokumentów. Natomiast w styczniu 2014 Rada Nadzorcza WSM podjęła uchwałę o wykluczeniu z członkostwa kolejnych dwóch osób. Cztery wnioski są przygotowywane przez Administrację i Komisję Społeczną Rady Osiedla WSM
- monitorujemy spłatę zaległości rozłożonych na raty w sprawach w których mieszkańcy otrzymali pisemną zgodę.
- obsługa mieszkańców, a w szczególności dłużników z pominięciem godzin przyjęcia interesantów.

- ponadto najemcom lokali użytkowych oprócz monitów, telefonicznie przypominamy o istniejących zaległościach co skutkuje bardzo często uregulowaniem zaległości.

## **2. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń**

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 32 pracowników w tym:

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

Ogółem koszty wynagrodzeń za 2013r. w stosunku do planu nie zostały przekroczone.

## **3. Pozostałe rezerwy z tytułu zaskarżonych opłat za grunty**

W roku 2013 na skutek uzyskania wyroków Sądu Okręgowego ustalającego wypowiedzenie opłaty rocznej za grunty, nastąpiło rozliczenie pobieranych za lata 2010-2013 rezerw dla nieruchomości VII i XIII. 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 na koniec 2013 r. jest stabilna, w wielu pozycjach kosztów osiągnięto oszczędności przy zachowaniu wysokiej dyscypliny i oszczędnej gospodarki materiałowej. Uzyskany wynik pozwala na bezpieczną kontynuację prowadzonej działalności, nie zagraża realizacji bieżących zadań i zapewnia terminowe regulowanie zobowiązań wobec podmiotów zewnętrznych oraz Zarządu WSM.

## **Tabela nr 2**

### **Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego**

Koszty bezpośrednie wykonane w 96% wartości planowanych, w tym:

- I.1. materiały bezpośrednie w 100% planu.
- I.2. robocizna bezpośrednia wykonana w 95% planu.

Koszty pośrednie wykonane w 105% wartości planowanych, w tym:

- I.6. wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych wykonane w 103% wykonanie wyższe z uwagi na zatrudnienie na umowę zlecenie nadzoru nad pracami remontowymi.
- I.7. wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 117% wykonanie wyższe od planu z uwagi na wykorzystane urlopy wypoczynkowe i absencję pracowników ekipy.
- I.8. koszty BHP wykonane w 102% planu.
- I.10. odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 96% planu.
- I.11. materiały wykonane w 48% planu.

Sprzedaż wykonana w 99% wartości planowanych, w tym:

- II.1. roboty konserwacyjne wykonane w 100% planu.
- II.7. usługi lokatorskie wykonane w 78% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców.

## **TABELA nr 3**

### **Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego**

Odpisy na fundusz remontowy w 2013 roku wyniosły łącznie 1 676 170 złotych.

Ponadto w 2013 roku na mocy uchwały nr 68 Rady Nadzorczej WSM ze środków Scentralizowanego funduszu remontowego Spółdzielni został zasilony Scentralizowany Fundusz Remontowy Osiedla na kwotę 1 470 000 złotych, który zgodnie z zapisami w uchwale będzie przekazany osiedlu w pięciu równych częściach, pierwsza rata zostanie wypłacona osiedlu w 2014 roku a ostatnia w 2018 roku.

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

#### **Wykorzystanie funduszu remontowego**

Wykorzystanie środków na remonty w osiedlu wykonano w 104% planu, w tym wykonanie remontów kapitalnych w 95 %.

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:

- Dokończenie doposażenia w instalację centralnej ciepłej wody, wymianę instalacji gazowej i kanalizacji w budynku Krasińskiego 37
- Wymiana instalacji gazowej w budynku Boguckiego 4 oraz wykonanie dokumentacji projektowej na wymianę instalacji gazowej w budynku Gen. Zajęczka 40
- Wymiana zestawów hydroforowych w bud. Dymińska 2,6 i Al. Wojska Polskiego 35
- Wymiana wyłączników głównych elektrycznych w bud. Popiełuszki 7,7a, Krasińskiego 35, Boguckiego 6 i Gen. Zajęczka 19, wymiana tablic elektrycznych w bud. Boguckiego 1,6 i Gen. Zajęczka 19, wymiana uziemień wyrównawczych w bud. Krasińskiego 35, modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w bud. Boguckiego 4, Gen. Zajęczka 17,19 i 23.
- Wymiana 2 dźwigów osobowych - Gen. Zajęczka 40, Dymińska 2
- Remont dachu budynku Dymińska 6
- Remont płyt balkonowych - Boguckiego 1b
- Remont wejścia do budynku z wymianą luksferów – Gen. Zajęczka 40, Boguckiego 3, Al. Wojska Polskiego 35,37
- Remont schodów osiedlowych - Krasińskiego 35a
- Remont chodników - Al. Wojska Polskiego 39, Popiełuszki 7,7a i Gen. Zajęczka 19
- Wymiana rur spustowych – Dymińska 2,9b
- Wymiana okienek piwnicznych - Gen. Zajęczka 17,19
- Montaż opraw i lamp LED w latarniach i na klatkach schodowych – Boguckiego 1, Gen. Zajęczka 27, Popiełuszki 1
- Remont nadbudówki nad dźwigiem towarowym - Krasińskiego 35a
- Remont dachu nad 2-ma garażami Krasińskiego 33a
- Montaż izolacji ciepłochronnej poziomów instalacji c.o. - Krasińskiego 35a
- Remont lokalu użytkowego - Al. Wojska Polskiego 41

- Wykonanie ekspertyz i map dla potrzeb nadbudowy budynku Popiełuszki 3
- Malowanie klatek schodowych w budynkach Boguckiego 5 (kl. VI-X), Gen. Zajęcza 17 (szt.4), 19 (szt.4), Boguckiego 4 (szt.8)
- Wymiana drzwi wahadłowych w korytarzach budynku na aluminiowe – Dymińska 2
- Wymiana drzwi wejściowych do budynku – Dymińska 9b
- Uporządkowanie terenu działki po ogródkach działkowych - Dymińska

W pozycji remontów kapitalnych dźwigów przekroczenie spowodowane koniecznością sfinansowano w całości wymianę dwóch wind.

Przekroczenie w obrębie remontów bieżących wynikało z konieczności wykonania remontu nadbudówki dźwigu towarowego, dachu nad 2- ma garażami, izolacji poziomów – Krasińskiego 33a, 35a.

Przekroczenie notujemy również w remontach bieżących dźwigów wynikające głównie z usuwania usterek powstałych w wyniku aktów wandalizmu.

Ogólne przekroczenie planowanych nakładów na remonty o 4% wynikało też ze znacznych środków wydatkowanych na wykonanie kompleksowych modernizacji instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w 4 budynkach (23 klatek schodowych) polegającej na wymianie opraw oświetleniowych, wyłączników i przycisków oraz ułożeniu w listwach istniejącej instalacji elektrycznej i teletechnicznej. Prace były konieczne do wykonania przed malowaniem klatek schodowych.

#### Tabela nr 4

#### Tworzenie i wykorzystanie działalności społeczno-kulturalno oświatowej

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

Zgromadzony fundusz wykorzystano na poziomie 99% planu i jednocześnie w pełnej wysokości posiadanych środków.

Na wykorzystanie składa się:

-wykonaniu w wyznaczonych na osiedlu miejscach urządzeń fitness na powietrzu wykonane za kwotę 18 567 zł w 107% wartości planowanych zawiera montaż dwóch urządzeń na kolonii serek ul. Krasińskiego 33a/35a, dwóch na kolonii Dymińska 2/6/6a oraz czterech na kolonii południe ul. Boguckiego 1/3/3a.

Dofinansowano mieszkańców –członków osiedla udzielając 16 osobom zapomóg losowych na kwotę 11 550 zł. zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Przygotowane zostały paczki świąteczne na kwotę 13 546,70 zł. dla osób samotnych i znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej.

Z uwagi na brak wniosku nie została dofinansowana planowana na kwotę 2000 zł. działalność Klubu Zacisze.

#### Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2013 roku wynoszą 2 680 417,64 zł.

W tym:

- kasa, rachunek bankowy	1 483,26zł.
- lokata negocjowana	2 678 934,38zł.

WARSZAWSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBÓRZ II  
Z-CIA DYREKTORA  
ds. Technicznych  
inż. Cecylia Kurkus

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Osiedla WSM Żoliborz II  
mgr Małgorzata Bajurska

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