



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 2020 roku.

Eksploatacja podstawowa

Koszty

Koszty działalności podstawowej za IV kwartały 2020 roku kształtują się następująco:

A. Eksploatacja podstawowa	7 144 342zł. wykonane w 90% planu rocznego.
B. Działalność społeczno-kulturalna	47 559zł. wykonane w 98% planu rocznego.
C. Woda zimna i wyprowadzanie ścieków	1 604 046zł. wykonane w 89% planu rocznego.
D. Centralne ogrzewanie i ciepła woda	3 944 097zł. wykonane w 100% planu rocznego.
E. Wywóz nieczystości	1 804 364zł. wykonane w 260% planu rocznego.
F. Ochrona mienia	163 943zł. wykonane w 102% planu rocznego.
G. Eksploatacja dźwigów	337 020zł. wykonane w 97% planu rocznego.

Koszty działalności podstawowej w omawianym okresie wykonane w 90% w stosunku do wartości planowanych i obejmują pozycje:

- A.I.1. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne –wykonane w 91% planu, wykonanie niższe z uwagi na przesunięcie wprowadzenia planowanej zmiany wynagrodzeń oraz przejściem na emeryturę pracowników ze stanowisk administrator oraz gospodarz budynków
- A.I.2. Materiały- wykonane w 85% wartości planowanych.
- A.I.3. Energia Elektryczna- wykonana w 85% planu,
- A.I.4. Woda technologiczna- wykonana w 119% planu,
- A.I.5. Wywóz nieczystości-pozycja przeniesiona do pozycji „E”, wykonany koszt dotyczy wywozu nieczystości z lokalu własnego(administracja), wykonanego planowo opróżniania piwnic i strychów z gabarytów w wyznaczonych nieruchomościach oraz wywóz nieczystości z nieruchomości niemieszkalnych, które nie były planowane (lokale użytkowe wolnostojące) wykonany w 225% planu.
- A.I.6. Podatki i opłaty- wykonane w 97% planu,

A.I.7. Odpis na fundusz remontowy- wykonany w 86% planu. Niższe wykonanie wynika z zmniejszenia wysokości odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych od maja na mocy Uchwały nr 58/2020 Zarządu WSM w związku z epidemią COVID-19

A.I.8. Konserwacja zasobów- wykonana w 86% planu, w tym

Konserwacja urządzeń i sieci wykonana w 84%.

Konserwacja zieleni –wykonana w 96% planu, wykonane koszty obejmują czterokrotne koszenie trawników w osiedlu, prace pielęgnacyjne oraz nasadzenia.

Konserwacja bram – wykonana w 103% planu.

A.I.9. Amortyzacja- wykonana w 68% planu., wykonanie niższe z uwagi przesunięcie planowanych zakupów sprzętu na 2021r.

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

A.I.11. Koszty pozostałe koszty wykonane w 89% planu, w tym

Koszty ubezpieczenia 100%

Koszty BHP i świadczenia na rzecz pracowników wykonane w 88% .

Prowizja za usługi bankowe wykonana w 85% planu-zależna od ilości wpłat dokonanych w placówce banku i agencji.

Koszty przejazdu 31% planu.

Dezynfekcja i deratyzacja–koszty poniesione wg potrzeb, wykonane w 210% koszty przekroczone u uwagi na nieplanowaną konieczność dezynfekcji części wspólnych budynków mieszkalnych w okresie pandemii COVID-19 koszty poniesione w wysokości 44 180zł.

Koszty samorządowe wykonane w 39%

Opłaty porto i telekomunikacyjne wykonane w 95% planu

Konserwacja klimatyzacji i naprawa ksero wykonana w 134% planu, wykonanie wyższe z uwagi na kilkukrotną naprawę ksero.

Usługi porządkowe- zastępstwa dozorców- wykonane w 97% planu,

Usługi informatyczne wykonane w 117% planu.

Koszty szkoleń które się odbyły wykonane w 99% planu rozliczone z Zarządem na podstawie noty,

Koszt utrzymania lokalu własnego wykonany w 124% planu, wykonanie wyższe wynika z poniesionych wydatków na ochronę w związku z COVID-19

Usługi windykacyjne wykonane w 99% planu.

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

Inne wykonane na kwotę 4 093zł dotyczą obciążenia nieruchomości 22 za prowadzenie sprawy zaskarżającej wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie w latach 2011-2018.

A. Przychody z eksploatacji

A.II.1. Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych wykonane na kwotę 5 953 545zł. w 95% planu.

Okres sprawozdawczy obejmuje uchwaloną zmianę opłat od kwietnia oraz obniżenie opłat (fundusz remontowy) od maja w związku z COVID-19.

A.II.2. Przychody lokali użytkowych wykonane na kwotę 1 810 623zł. w 95% planu,

A.II.3. Inne przychody wykonane na kwotę 237 234zł. - 100% planu.

B. Przychody z działalności społeczno- kulturalnej

B.2. Wykonane na kwotę 48 149zł. co stanowi 99% planu.

C. Przychody z wody zimnej i wprowadzania ścieków

C.II. Wykonane w 89% planu zgodnie z zużyciem wody przez mieszkańców i użytkowników.

Pozycja rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami w miesiącu grudniu według stanu na 30.11.2020r.

D. Przychody z centralnego ogrzewania i ciepłej wody

D.II. Wykonane w 100% planu zgodnie z poniesionym w okresie kosztem i zużyciem ciepła przez mieszkańców. Rozliczenie sezonu 2019/2020 zostało dostarczone po otrzymaniu od firm rozliczających analogicznie jak w roku ubiegłym.

E. Przychody z wywozu nieczystości –wykonane w 260% planu. Środki przekazane do Urzędu Dzielnicy w formie podatku. Plan sporządzony i uchwalony w grudniu 2019r. na bazie stawek obowiązujących w 2019 roku

Zmiany wysokości i sposobu naliczania opłat zostały wprowadzona od marca i następnie od sierpnia 2020r co wpłynęło na przekroczenie wartości planowanych.

F. Przychody ochrona mienia

F.II. Wykonane w 102% planu, pozycja rozliczona z mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości nr XVI na koniec 2020 roku.

G. Koszty i przychody eksploatacji dźwigów osobowych

Koszty wykonane w 97% planu i składają się :

G.I.1. Energia elektryczna wykonana w 85% planu.

G.I.2. Odpis na remonty wykonany w 100% planu.

G.I.3. Konserwacja wykonana w 97% planu.

G.II.1. Przychody z opłat eksploatacji dźwigów za lok. mieszkalne i użytkowe wykonane ogółem w 100% planu.

H. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 667 222 zł. w 159% planu

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe składają się z:

Koszty operacyjne

- utworzona rezerwa na należności czynszowe	501 324 zł.
- koszty refakturowane	38 186 zł.
- koszty wyodrębnień	1 278 zł.
- poniesione koszty sądowe	35 473 zł.
- przestój lokalu (koszt c.o. N.XIV,XV)	21 411 zł.
- utworzona rezerwa na odsetki	40 720 zł.
- pozostałe koszty operacyjne	6 269 zł.
-odsetki od zobowiązań budżetowych	22 561 zł.

I. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe wykonane na kwotę 507 893 zł. w 118% planu

Pozostałe przychody operacyjne i finansowe składają się z:

Przychody operacyjne

- rozwiązana rezerwa na należności czynszowe	328 015 zł.
- przychody refakturowane	38 186 zł.
- zwrócone koszty sądowe	26 373 zł.
- opłaty manipulacyjne związane z wyodrębnieniami lokali	4 024 zł.
- pozostałe przychody operacyjne (dot. mat. przetarg.)	2 307 zł.
- opłata manipulacyjna od wezwań do zapłaty	300 zł.
- rozwiązana rezerwa na odsetki	36 010 zł.

Przychody finansowe

-otrzymane odsetki za zwłokę	19 759 zł.
-odsetki od środków na rachunku bankowym	31 958 zł.
-pozostałe przychody (odsetki naliczone ale nie wpłacone	20 961 zł.

J. Zaliczka na podatek dochodowy od osób prawnych 177 868 zł

K. Wynik okresu obrachunkowego jest dodatni w wysokości 541 066 zł.

L. Rozliczenia międzyokresowe kosztów na początek roku po rozszerzeniu wyniku GZM za 2019 ale bez rozliczenia wyniku z działalności gospodarczej za 2019r wykazują wartość ujemną w wysokości 166 313zł.

O. Ogółem wynik na dzień 31.12.2020r jest dodatni w wysokości 374 753 zł.

Ocena kondycji ekonomicznej i finansowej w Osiedlu.

Rozwiązanie i zawiązanie rezerw na należności oraz windykacja

W omawianym okresie sprawozdawczym stan rezerw na należności uległ zwiększeniu z kwoty 614 936,72 zł do kwoty 788 244,98 zł.

- rozwiązano rezerwy na kwotę 328 015,52 zł.
- utworzono rezerwy na kwotę 501 323,78 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach mieszkalnych:

-bieżące	475 670 zł.
-odsetki	24 304 zł.
-sporne	240 040 zł.
-zasądzone	227 228 zł.

Zadłużenia z tytułu opłat w lokalach użytkowych:

-bieżące	155 798 zł.
-odsetki	2 691 zł.
-sporne	0,00 zł.
-zasądzone	40 216 zł.

WINDYKACJA

LOKALE MIESZKALNE

W okresie od I do XII 2020 r. Administracja podejmowała następujące czynności windykacyjne w stosunku do osób zalegających w opłatach:

Wysłano:

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

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

2221 szt. informacji o stanie kont dla wszystkich lokali z zadłużeniem w okresie pandemii wg. stanu na 30 kwietnia, 31 maja, 31 lipca, 31 sierpnia 2020 r.

49 szt. ostatecznych wezwań przedsądowych, po otrzymaniu których 15 osób spłaciło zadłużenie w całości, 4 osoby w części i podpisano 4 ugody na spłatę zadłużenia, w stosunku do 6 dłużników przygotowywane są dokumenty do wniesienia pozwu, 20 spraw już znajduje się w sądzie.

2945 szt. potwierdzenia stanu konta na dzień 30.11.2020r. dla lokali mieszkalnych garaży , boksów i miejsc postojowych w hali garażowej

Przygotowano pisemne odpowiedzi na 13 wniosków mieszkańców dotyczących spłaty zadłużenia w ratach.

Wezwano 18 dłużników na spotkanie z Komisją Rewizyjną Rady Osiedla, w wyniku którego:
9 osób spłaciło zadłużenie w całości,
3 osoby spłaciło zaległość w znacznej części i dokonują dalszych wpłat,
6 osób zostanie skierowanych do firmy windykacyjnej

Z tytułu nieterminowych wpłat za lokal wyegzekwowaliśmy od dłużników odsetki na kwotę 31 912,52 zł

Za pośrednictwem firmy windykacyjnej odzyskano kwotę 259 275,15 zł.

W roku 2020 skierowano do Firmy windykacyjnej 48 nowych spraw a wycofano 40 zakończonych całkowita spłatą zaległości.

Odzyskano z tytułu zaległości spornych i zasądzonych kwotę 142 030,94 zł.

Skierowano do sądu 20 sprawy o uzyskanie nakazu zapłaty na łączną kwotę 126 034,02 zł.

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

Nadpłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon 2019/2020 zostały zaliczone na poczet zaległości czynszowych pisemnie zawiadamiając dłużników.

Na bieżąco dostosowujemy indywidualne zaliczki na wodę i centralne ogrzewanie.

W roku 2020 z zachowaniem obowiązującego reżimu sanitarnego i przeciwdziałaniu rozprzestrzenianiu się wirusa COVID -19 pełniono obsługę mieszkańców, w szczególności dłużników, 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 2020r:

Wysłano:

- 39 przypomnień do użytkowników zalegających w opłatach do 1-go miesiąca
- 48 monitów do użytkowników zalegających w opłatach od jednego do dwóch miesięcy
- 35 not odsetkowych do najemców i właścicieli wnoszących opłaty z opóźnieniem
- 29 wezwań do zalegających użytkowników w opłatach powyżej 2-ch i 3-ch miesięcy.
- 68 potwierdzenia stanu konta na dzień 30.11.2020r. dla lokali użytkowych i najemcy

reklam.

2 ostateczne wezwania przedsądowe, po otrzymaniu których 1 dłużnik spłacił zadłużenie w całości a drugi został skierowany do firmy windykacyjnej.

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

Podpisano 4 porozumienia w sprawie spłaty zaległości dla długoletnich najemców którzy utracili przychody w czasie pandemii, kolejne porozumienia są w przygotowaniu.

Uzyskano od dłużników kwotę 3 961,38 zł. z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat.

Kontynuowana jest współpraca z firmą windykacyjną w sprawie zaległości z lat ubiegłych, z tego tytułu odzyskano kwotę 1 200,00 złotych.

Po wyczerpaniu wszystkich procedur windykacyjnych sprawy 2 dłużników przekazano do Firmy windykacyjnej na kwotę 7 954,20zł.

Z tytułu dochodzonych należności zasądzonych odzyskano, za pośrednictwem komornika kwotę 11 346,94 zł.

Nadpłaty z tytułu rozliczenia wody oraz centralnego ogrzewania za sezon 2019/2020 zostały zaliczone na poczet zaległości o czy pisemnie powiadomiliśmy dłużników.

2. Zatrudnienie i koszty wynagrodzeń

Wynagrodzenia zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym na 2020 rok

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie wynosi 26 pracowników w tym:

- na stanowiskach robotniczych 11 pracowników

- na stanowiskach nierobotniczych 15 pracowników.
Ogółem koszty wynagrodzeń za 2020r. w stosunku do planu zostały wykonane w 90%.

3. Pozostałe rezerwy z tytułu zaskarżonych opłat za grunty

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

4. Zobowiązania zewnętrzne i rozliczenia z Zarządem WSM

Sytuacja finansowa na koniec 2020 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 81% wartości planowanych, w tym:

- I.1. Materiały bezpośrednie w 84% planu,
- I.2. Robocizna bezpośrednia wykonana w 65% planu.

Koszty wykonane poniżej planu w związku z przejściem na emeryturę jednego z pracowników ekipy osiedlowej w II półroczu 2020r.

Koszty pośrednie wykonane w 90% wartości planowanych, w tym:

- I.6. Wynagrodzenia na stanowiskach nierobotniczych wykonane w 91%
- I.7. Wynagrodzenia za czas efektywnie nieprzepracowany wykonany w 81%. wykonanie zawiera poziom wykorzystania przez pracowników ekipy urlopów za 2020r, oraz absencje chorobowe trudne do oszacowania na etapie planu.
- I.8. Koszty BHP i inne świadczenia wykonane w 87% planu.,
- I.10. Odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykonany w 111% planu,

Sprzedaż wykonana w 80% wartości planowanych, w tym:

- II.1. Roboty konserwacyjne wykonane w 80% planu.
- II.7. Usługi lokatorskie wykonane w 117% planu, zgodnie z zapotrzebowaniem na usługi świadczone przez ekipę dla mieszkańców.

TABELA nr 3

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, garaży, hali, lokali użytkowych oraz dźwigów po IV kwartałach 2020 roku wyniosły łącznie 2 075 243 złotych co stanowi 87% planu, wykonanie niższe z uwagi na obniżenie odpisów w ciągu roku na mocy Uchwały nr 64 Zarządu WSM z dnia 29.04.2020r.

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

Na rok 2020 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 64% planu (z uwzględnieniem kwoty 199 tys. zł.), w tym wykonanie remontów kapitalnych w 61 %, bieżących remontów zasobów w 68% planu, bieżących remontów dźwigów w 46% planu oraz remontów terenów chodników i dróg osiedlowych w 51% planu.

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:

Fundusz scentralizowany lokali mieszkalnych (SFRO)

W ramach funduszu scentralizowanego lokali mieszkalnych osiedla wykonano:

- Remont balkonów i loggii – Boguckiego 6
- Wymianę zaworów podpionowych CO – Broniewskiego 4,6, Boguckiego 1b,4,6, Popiełuszki 1, Gen. Zajęczka 17,19,21,23
- Remont dachu – Al. Wojska Pol. 35, Gen. Zajęczka 40, Boguckiego 6, Popiełuszki 7,7a
- Docieplenie stropodachu (uzupełnienie) - Al. Wojska Pol. 37,39
- Wymianę grzejników na klatkach schodowych na alum. (szt. 4) – Broniewskiego 4
- Dokumentację dotyczącą remontu balkonów - Popiełuszki 1
- Roboty brukarskie w obrębie części wspólnych osiedla

Fundusz budynkowy dźwigów osobowych (FRDZW)

W ramach funduszu wykonano m.in.:

- Resursy dźwigów – Al. Wojska Pol. 35,37,39,41, Gołębiowskiego 4, Gen. Zajęczka 40, Dymińska 2,6,6a, Boguckiego 3, Popiełuszki 1
- Remonty częściowe, naprawy dźwigów – Al. Wojska Pol. 35 kl. 2, Popiełuszki 1 kl. 1, Al. Wojska Pol. 41 kl. 2,3,5, Dymińska 2

Fundusz lokali użytkowych (FRLU i FRLU XVI)

W ramach funduszu lokali użytkowych wykonano m.in.:

- Wymianę drzwi wejściowych, instalacji elektrycznej w pomieszczeniu węzła c.o., montaż oświetlenia zewnętrznego, wymianę 2 grzejników i stolarki okiennej w lokalach użytkowych – Dymińska 4
- Remont schodów zewnętrznych – Krasińskiego 33b
- Wymianę drzwi do pomieszczenia gospodarczego – Broniewskiego 6a
- Naprawę pokrycia dachu – Boguckiego 1d
- Wymianę stolarki okiennej (szt. 3) w lokalu użytkowym – Boguckiego 1a
- Montaż systemu domofonowego i kontroli dostępu w biurze administracji
- Wymianę witryn wraz z drzwiami – Dymińska 4
- Wymianę zasuw burzowych – Krasińskiego 35a
- Remont instalacji wod-kan i pomieszczeń lokalu użytkowego (SANTECH) – Krasińskiego 35a
- Przebudowę instalacji WLZ - piony i zasilanie TG i ADM – Krasińskiego 35a

Fundusz remontowy nieruchomości (FRN)

W ramach funduszu remontowego nieruchomości wykonano m.in.:

- Wymianę wodomierzy na nowe ze zdalnym odczytem (dokończenie) – Dymińska 2,6,6a
- Wiatę śmietnikową - Al. Wojska Pol. 37,39
- Dokumentację projektową pochylni dla osób niepełnosprawnych – Al. Wojska Pol. 39, Popiełuszki 1
- Roboty brukarskie - Remont nawierzchni przy śmietniku - Dymińska 6,6a
- Remont pomieszczeń węzłów ciepłych – Boguckiego 6, Gen. Zajęczka 17,40
- Wymianę drzwi wejściowych – Gen. Zajęczka 40, Boguckiego 3
- Montaż podliczników do odczytu ciepła na c.w. w węzłach ciepłych – Broniewskiego 4,6,8a, Krasieńskiego 39, Popiełuszki 1,7a, Boguckiego 3,4, Gen. Zajęczka 15,17,19,21,40
- Wygrodenie wiat śmietnikowych – Dymińska 6,6a, Boguckiego 3
- Malowanie ogrodzenia posesji - Gen. Zajęczka 17
- Roboty brukarskie - remont nawierzchni podwórka – Boguckiego 1b,3
- Wymianę wodomierzy na nowe ze zdalnym odczytem – Broniewskiego 4,6,8a, Krasieńskiego 33,33b,39, Popiełuszki 1, Boguckiego 1b,4,6, Gen. Zajęczka 15,17,19,21,23,
- Remont (wymianę) świetlików – Popiełuszki 7,7a
- Wymianę wyłazów dachowych - Popiełuszki 7,7a, Boguckiego 3, Gen. Zajęczka 40, Al. Wojska Pol. 35
- Wymianę układu sterowania zestawu pompowego w hydroforni - Al. Wojska Pol. 35
- Remont podestu wejścia do budynku – Dymińska 9b
- Roboty brukarskie – łącznik chodnika – Boguckiego 3a,5
- Zadaszenie wiaty śmietnikowej przy budynku Boguckiego 1b
- Naprawy tynku na klatce schodowej – Dymińska 6a

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 99% planu.

Zgromadzony fundusz wykorzystano na poziomie 98% wysokości planowanych środków na wykorzystanie składa się dofinansowano mieszkańców –członków osiedla z 9 złożonych i rozpatrzonych wniosków udzielono zapomogi losowe zgodnie z obowiązującym regulaminem dla 9 osób na łączną kwotę 12 119 zł.

Zostały zakupione i dostarczone mieszkańcom osiedla maseczki ochronne na kwotę 2422 zł. Zakupiono urządzenia rekreacyjno- gimnastyczne na kwotę 33 018zł

Sytuacja finansowa Osiedla

Środki pieniężne na dzień 31.12.2020 roku wynoszą 6 357 057,41 zł, w tym

- kasa, rachunek bankowy 6 357 057,41 zł.
- lokata negocjowana i depozyty 0,00 zł.

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBÓRZ II
ZASTĘPCA DYREKTORA
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

9
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bałuska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Osiedlu WSM Żoliborz II

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2020 r	z tego		Wykonanie I - IV kw 2020 r	z tego		% 6.3
			gospodarka zasobami mieszkaniowymi	działalność gospodarcza		gospodarka zasobami mieszkaniowymi	działalność gospodarcza	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A. Eksploatacja podstawowa								
I. Koszty								
1	Wynagrodzenia, ubiory społ. i inne świadczenia	1 831 356	1 830 195	211 160	1 868 650	1 474 833	190 827	91
2	Materiały	82 094	75 051	7 043	70 164	68 926	3 239	85
3	Energia elektryczna	221 775	208 234	15 541	188 545	177 042	11 502	85
4	Woda zimna tzw technologiczna i wprowadzanie ścieków	89 848	88 990	859	107 345	105 973	1 372	119
5	Wywóz nieczystości stałych	17 266	17 036	250	38 954	17 688	21 266	225
6	Podatki i opłaty*	579 355	352 878	226 477	560 485	343 741	216 745	97
7	Odpisy na fundusz remontowy	2 174 611	2 042 569	132 041	1 888 285	1 736 244	132 041	86
8	Konserwacja zasobów	1 057 369	995 733	61 636	909 928	869 191	41 737	86
9	Amortyzacja	48 000	40 064	5 936	31 166	27 144	4 022	68
10	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni	367 557	237 439	130 116	367 557	237 439	130 116	100
11	Pozostałe koszty	1 492 085	1 373 866	118 419	1 335 255	1 234 508	100 746	89
12	Koszty utrzymania terenów wspólnych	0	22 593	-22 593	0	23 450,87	-23 451	x
13	Razem koszty eksploatacji bieżącej (1 - 12)	7 959 335	7 072 448	866 887	7 144 342	6 314 176	830 165	90
II. Przychody								
1	Przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych	6 261 368	6 261 368		5 953 545	5 953 545		95
2	Przychody z eksploatacji lokali użytkowych	1 900 966	365 179	1 535 808	1 810 823	354 146	1 456 675	95
3	Inne przychody	238 190	219 230	18 960	237 234	218 266	18 966	100
4	Razem przychody z tytułu eksploatacji (1 - 3)	8 400 544	6 845 777	1 564 768	8 001 402,28	6 525 961	1 475 441	85
5	Wynik (poz A.II.4 - A.I.12)	441 208	-228 671	687 880	857 060	211 783	645 276	x
B. Działalność społeczno-kulturalna								
1	Koszty działalności społeczno-kulturalnej	48 436		48 436	47 559		47 559	98
2	Przychody działalności społeczno-kulturalnej	48 436		48 436	48 149		48 149	99
3	Wynik działalności społeczno-kulturalnej	0	0	0	590	0	590	x
C. Woda zimna i wprowadzanie ścieków								
I. Koszty								
1	Lokale mieszkalne	1 731 536	1 731 536		1 564 516	1 564 516		90
2	Lokale użytkowe	65 431	48 260	17 171	39 530	22 193	17 337	60
3	Razem koszty zimnej wody (1 + 2)	1 796 967	1 779 796	17 171	1 604 046	1 586 709	17 337	88
II. Przychody								
1	Opłaty za lokale mieszkalne	1 731 536	1 731 536		1 564 516	1 564 516		90
2	Opłaty za lokale użytkowe	65 431	48 260	17 171	39 530	22 193	17 337	60
3	Razem przychody za zimną wodę(1 + 2)	1 796 967	1 779 796	17 171	1 604 046	1 586 709	17 337	88
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	3 788 332	3 768 332		3 779 174	3 779 174		100
2	Lokale użytkowe	172 807	61 936	110 871	164 923	58 848	106 077	95
3	Razem koszty co i cww(1 + 2)	3 961 139	3 850 268	110 871	3 944 097	3 838 020	106 077	100
II. Przychody								
1	Opłaty za lokale mieszkalne	3 788 332	3 768 332		3 779 174	3 779 174		100
2	Opłaty za lokale użytkowe	172 807	61 936	110 871	164 923	58 848	106 077	95
3	Razem przychody za co i cww(1 + 2)	3 961 139	3 850 268	110 871	3 944 097	3 838 020	106 077	100
4	Wynik (poz D.II.3 - D.I.3)	0	0	0	0	0	0	x
E. Wywóz nieczystości								
I. Koszty								
1	Lokale mieszkalne	637 983	637 983		1 755 250	1 755 250		275
2	Lokale użytkowe	58 945	21 630	35 315	49 114	29 278	19 836	86
3	Razem koszty wywozu nieczystości (1 + 2)	696 928	659 593	35 315	1 804 364	1 784 528	19 836	280
II. Przychody								
1	Opłaty za lokale mieszkalne	637 983	637 983		1 755 250	1 755 250		275
2	Opłaty za lokale użytkowe	58 945	21 630	35 315	49 114	29 278	19 836	86
3	Razem przychody wywozu nieczystości (1 + 2)	696 928	659 593	35 315	1 804 364	1 784 528	19 836	280
4	Wynik (poz E.II.3 - E.I.3)	0	0	0	0	0	0	x
F. Ochrona mienia								
I. Koszty								
1	Lokale mieszkalne	65 992	65 992		67 642	67 642		103
2	Lokale użytkowe	94 065	80 827	13 239	96 301	82 848	13 453	102
3	Razem koszty ochrony mienia	160 058	146 819	13 239	163 943	150 490	13 453	102
II. Przychody								
1	Opłaty za lokale mieszkalne	65 992	65 992		67 642	67 642		103
2	Opłaty na lokale użytkowe	94 065	80 827	13 239	96 301	82 848	13 453	102
3	Razem przychody ochrony mienia	160 058	146 819	13 239	163 943	150 490	13 453	102
4	Wynik (poz F.II.3 - F.I.3)	0	0	0	0	0	0	x
G. Eksploatacja dźwigów osobowych								
I. Koszty								
1	Energia elektryczna	38 800	38 800	0	33 030	33 030	0	85
2	Odpisy na remonty	205 360	205 360	0	205 360	205 360	0	100
3	Konserwacja	101 668	101 668	0	98 630	98 630	0	97
4	Razem koszty eksploatacji dźwigów osobowych (1 - 3)	345 828	345 828	0	337 020	337 020	0	97
II. Przychody								
1	Opłaty za lokale mieszkalne	348 473	348 473		346 545	346 545		100
2	Opłaty za lokale użytkowe	8 682	8 682	0	9 088	9 088	0	105
3	Razem przychody za dźwigi osobowe (1 + 2)	357 156	357 156	0	357 633	357 633	0	100
4	Wynik (poz G.II.3 - G.I.4)	11 328	11 328	0	20 613	20 612,54	0	x
H. Pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe								
1	Pozostałe koszty operacyjne i przychody finansowe	420 000		420 000	667 221,85		867 222	159
2	Pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe	430 000		430 000	507 893,35		507 893	118
J	Podatek dochodowy od osób prawnych	168 000	24 948	143 052	177 867,60	26 084,86	151 783	108
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)	284 537	-240 280	534 828	541 066,00	206 311,10	334 755	x
L	Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM na początek okresu	-336 936	-336 936		-166 312,99	-166 313		x
M	Rozliczenie wyniku działalności gospodarczej z lat ubiegłych	537 501	537 501		0	0,00		x
N	Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM koniec okresu	-39 725	-39 725		39 998,11	39 998,11		x
O	Wynik finansowy ogółem	485 102	-39 725	534 828	374 753,01	39 998	334 754,80	x

*) w tym wieczyste użytkowanie grunilow

250 784

227 826

91

WARSAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-14 DOKTORA
ds. Technicznych
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Czesław Kurkus



Specyfikacja do poz. A.I.8 'Konservacja' zasobów' w tablicy nr 1
'Koszty', 'przychody' i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi
Osiedla WSM Żoliborz II

w złotych

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2020 r	z tego GZM	działalność gospodarcza	Wykonanie I - IVkw 2020 r	z tego GZM	działalność gospodarcza	% 6.3
1	2	3	4	5	6	7	8	15
	Konservacja zasobów mieszkaniowych	1 057 368	985 733	81 638	909 928	868 191	41 737	86
	z tego							
1	Konservacja urządzeń i sieci (instalacja)	880 692	845 227	44 464	748 914	710 493	38 421	84
2	Konservacja zieleni, chodników i dróg	165 477	148 413	17 064	158 752	158 552	3 200	96
3	Konservacja bram	2 200	2 093	107	2 282	2 146	116	103
4	Inne konserwacje	0	0	0	0	0	0	-
2*	w poz. konserw. zieleni przyjęto 70 tyś zł. Na wycinkę drzew							

Specyfikacja do poz. A.I.11 'Pozostałe koszty' w tablicy nr 1
Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi
Osiedla WSM Żoliborz II

w złotych

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2020 r	z tego GZM	działalność gospodarcza	Wykonanie I - IVkw 2020 r	z tego GZM	działalność gospodarcza	% 6.3
1	2	3	4	5	6	7	8	15
	Pozostałe koszty razem	1 492 085	1 373 686	118 418	1 335 255	1 234 508	100 746	89
	z tego							
1	Ubezpieczenie budynków, wyposażenia i gotówki	101 288	98 502	4 787	100 595	95 896	4 699	99
2	Koszty bhp i inne świadczenia na rzecz pracownika	194 801	171 282	23 539	170 248	149 973	20 273	87
3	Prowizje za usługi bankowe	12 000	10 451	1 549	11 261	9 808	1 453	94
4	Konwój gotówki	0	0	0	0	0	0	-
5	Koszty przejazdów	2 500	2 177	323	780	678	101	31
6	Dezynfekcja, dezynsekcja i deralizacja	21 000	21 000	0	45 078	44 982	116	215
7	Koszty samorządowe	238 000	207 287	30 713	93 366	81 317	12 049	39
8	Oplaty porto i telekomunikacyjne	23 500	20 467	3 033	22 307	19 428	2 879	95
9	Konservacja i naprawa maszyn	6 912	6 020	892	9 277	8 080	1 197	134
10	Usługi porządkowe - zastępstwa dozorc	773 279	732 971	40 308	752 128	708 010	44 118	97
11	Usługi informacyjne - zastępstwa dozorc	38 000	31 354	4 646	41 986	36 568	5 418	117
12	Ochrona obiektu	0	0	0	0	0	0	-
13	Koszty szkolenia	5 000	4 355	645	4 932	4 298	637	99
14	Ogłoszenia w prasie o lok użytkowych	0	0	0	0	0	0	-
15	Ogłoszenia w prasie o lok użytkowych	9 700	8 448	1 252	12 009	10 460	1 550	124
16	Koszty utrzymania lokali własnych	48 500	42 241	6 259	48 132	41 920	6 211	99
17	Usługi windykacyjne	0	0	0	0	0	0	-
18	Placówki zarobowe	0	0	0	0	0	0	-
19	Różnice na dublety za wnieszone koszty	18 707	18 707	0	18 707	18 707	0	100
20	Inne	898	422	474	4 450	4 404	46	497

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

BŁOWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus



Koszty i sprzedaż zespołu konserwacyjno-remontowego Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Ln	Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za I IV kwartał 2020 r.	%
1	2	3	4	5
I.	Koszty			
1.	Materiały bezpośrednie	9 000	7 585	84
2.	Robocizna bezpośrednia	185 174	121 278	65
3.	Praca sprzętu i transport		0	-
4.	Inne koszty bezpośrednie		0	-
5.	Razem koszty bezpośrednie (1 - 4)	194 174	128 863	66
6.	Wynagrodzenia i narzuty prac.na st. nierobotniczych	261 516	238 713	91
7.	Wynagrodzenia i narzuty prac.st. robotniczych za czasefektywnie nie przepracowany	32 678	26 396	81
8.	Koszty bhp i inne świadczenia	18 109	15 753	87
9.	Amortyzacja i remonty bieżące maszyn i urządzeń		0	-
10.	Odpis na fundusz świadczeń socjalnych	7 833	8 712	111
11.	Materiały	0	0	-
12.	Pozostałe koszty		0	-
13.	Razem koszty pośrednie (poz. 6 - 12)	320 136	289 575	90
14.	Ogółem koszty (poz. 5+13)	514 310	418 438	81
II.	Sprzedaż			
1.	Roboty konserwacyjne ogólne	509 310	407 035	80
2.	Konserwacja terenów zieleni		0	-
3.	Konserwacja instalacji co i ccw		0	-
4.	Remonty bieżące		0	-
5.	Remonty i modernizacje		0	-
6.	Roboty na rzecz zleceńdawców spoza Spółdzielni		0	-
7.	Usługi lokatorskie	5 000	5 856	117
8.	Razem sprzedaż (poz. 1 - 7)	514 310	412 891	80
9.	Wyrównanie rentowności (poz. I.14 - II.8)	0	5 547	

WARSZAWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
Z-GA DYREKTORA JRZ II
ds. Technicznych

inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”

mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM „Żoliborz II”
Pełnomocnik Zarządu WSM

Cezary Kurkus



Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego w Osiedlu WSM Żoliborz II

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za I- IV kwartał 2020 r.	% 4:3	
1	2	3	4	5	
I.	Stan środków na początek okresu	4 547 582	4 714 693	x	
II.	Tworzenie				
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	2 174 611	1 868 285	86	*wyk
2.	Dodatkowe odpisy	0	0	-	
3.	Odpisy obciążające koszty eksploatacji dźwigów	205 360	205 360	100	*wyk
4.	Dodatkowe zasilenie z scentralizowanego f.remontowego Sp-ni			-	
5.	Pożyczka wewnętrzna z scentr. funduszu remontowego		0	-	
6.	Limit środków z scentralizowanego funduszu remontowego Sp-ni		0	-	
7.	Inne (3)	0	1 598	-	
8.	Razem (1 - 7)	2 379 971	2 075 243	87	
III.	Ogółem środki na sfinansowanie remontów (I + II)	6 927 553	6 789 937	98	
IV.	Wykorzystanie				
1.	Remonty bieżące zasobów	1 500 000	1 020 276	68	
2.	Remonty bieżące co i ccw		0	-	
3.	Remonty bieżące dźwigów	100 000	46 462	46	
4.	Remonty bieżące terenów zieleni, chodników i dróg osiedlowych	280 000	225 924	81	
5.	Remonty kapitalne	1 190 000	727 067	61	
	z tego: - wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej		0	-	
	- wymiana instalacji co, ccw	200 000	0	0	
	- wymiana instalacji gazowej		0	-	
	- wymiana instalacji elektrycznej	250 000	0	0	
	- dźwigów		0	-	
	- balkonów	300 000	286 723	96	
	- poszycia dachowego	440 000	440 344	100	
	- okien		0	-	
	- chodników			-	
6.	Środki własne zaangażowane w termomodernizację		0	-	
7.	Splata pożyczek wewnętrznych	72 000	72 000	100	
8.	Splata kredytów na termomodernizację (prowizje i odsetki)		0	-	
9.	Inne		0	-	
10.	Razem wykorzystanie (1 - 9)	3 142 000	2 091 729	67	
	Odpis na fundusz scentralizowany	0	0	-	
V.	Stan środków na koniec okresu (poz.III - IV.10 - IV.11)	3 785 553	4 698 208	x	

z poz. V.

1. środki zaangażowane w finansowanie termomodernizacji	3 140 413	3 141 010
z tego: - w okresie sprawozdawczym (planowanym)	-146 108	-147 178
- w okresie poprzednim	3 286 521	3 288 189
2.akumulacja środków na remonty dźwigów osobowych	207 656,00	282 661
z tego: - w okresie sprawozdawczym odpis (planowanym)	205 360	205 360
-w okresie poprzednim	174 296	195 763
- wykorzystanie w roku bieżącym	172 000	118 462

SPÓŁNICTWA MIESZKANTOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBORZ II
inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bajurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus



Pozycja wewnętrzna i spłata w 2020r.

		Udzielone pożyczki										2020			
Adres budynku	1	SPŁATA					2018					2019		2020	
		Podstawa	Rok udzielenia	Wysokość pożyczki	Czas spłaty	2017	Pozostało do spłaty na dzień 31.12.2017	Spłata	Pozostało do spłaty na dzień 31.12.2018	Spłata	Pozostało do spłaty na dzień 31.12.2019	Spłata	Pozostało do spłaty na dzień 31.12.2019	Spłata	Pozostało do spłaty na dzień 31.12.2020
Scentralizowany fun.Rem.Dzwigów		Uchwała 15/14	2016	294 000	2021-2025		294 000		294 000		294 000		294 000		294 000
		Uchwała 15/14	2017	160 000	2021-2025		160 000		160 000		160 000		160 000		160 000
		Uchwała 15/14	2018	160 000	2021-2025										
Pożyczka ze Spółdzielni dla osiedlowego Scentralizowanego funduszu rem.dzwigów		Nota	2018	360 000	2019-2023		0,00		360 000	72000	288 000	72000	216 000		
Razem				774 000		23 000	481 000	17 000	824 000	82 000	742 000	72 000	670 000		

WARSZAWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ADMINISTRACJA OSIEDLA ŻOLIBÓRZ II
Zakład Technicznych

inż. Andrzej Piórkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz I”

mgr Marzanna Gajewska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz I
Pełnomocny Zarząd WSM

Cezary Kurkuś



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

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za IV kwartał 2020 r.	% 4:3
1	2	3	4	5
I.	Tworzenie			
1.	Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	48 370	48 149	100
2.	Dochody własne		0	-
3.	Oplaty za reklamy		0	-
4.	Dofinansowanie z funduszu scentralizowanego		0	-
5.	Inne		0	-
	Razem tworzenie (poz. 1 - 5)	48 370	48 149	100
II.	Wykorzystanie			
1.	Wynagrodzenia, ubezpiec. społ. i inne świadczenia		0	-
2.	Dofinansowanie działalności wspólnej (szkoły, szpitale)		0	-
3.	Koszty imprez	6 000	0	0
4.	Pozostałe koszty		0	-
5.	Urządzenia skwery, parki	20 000	33 018	165
6.	Finansowanie pomocy sąsiedzkiej	22 370	14 541	65
7.	Pozostałe koszty utrzymania placówek kult.-oświatowych		0	-
	Razem wykorzystanie (poz. 1 - 6)	48 370	47 559	98
III.	Wynik dział. na koniec okresu	0	590	x

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

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Osiedla WSM „Żoliborz II”
mgr Marzanna Bałurska

Dyrektor Osiedla
WSM Żoliborz II
Pełnomocnik Zarządu WSM
Cezary Kurkus

