

MSM „Energetyka”  
Administracja Osiedla „Sadyba”  
[www.aosadyba.msmenergetyka.pl](http://www.aosadyba.msmenergetyka.pl)

02-942 Warszawa, ul. Konstancińska 3  
tel.: 22 842 28 93, fax: 22 642 98 42  
e-mail: sekretariat.sadyba@msmenergetyka.pl

---

**Sprawozdanie z działalności**  
**MSM „ENERGETYKA”**  
**Administracji Osiedla „Sadyba”**  
**za I półrocze 2010 roku.**

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2010 r.

## Spis treści

### **Wprowadzenie**

1. Zasoby Osiedla „Sadyba”
2. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 30 czerwca 2010 r .
  - 2.1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za okres I półrocza 2010 r.
  - 2.2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 30 czerwca 2010 r.
  - 2.3. Zobowiązania długoterminowe na dzień 30 czerwca 2010 r.
  - 2.4. Opłaty na pokrycie kosztów za I półrocze 2010 r.
  - 2.5. Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2010 r.
  - 2.6. Zdolność płatnicza na dzień 30 czerwca 2010 r.
  - 2.7. Struktura zadłużeń na dzień 30 czerwca 2010 r.
3. Wybrane zagadnienia, mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów za okres I półrocza 2010 r .
  - 3.1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na cele c.c.w.u. w okresie I półrocza 2010 r .
  - 3.2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych
    - 3.2.1. Średnie zużycie GJ w stosunku do średniej temperatury zewnętrznej
  - 3.3. Koszty energii elektrycznej
4. Prowadzona gospodarka lokalami użytkowymi, dzierżawy terenu i inne z wynajmu powierzchni wspólnej w Osiedlu „Sadyba” w okresie sprawozdawczym
5. Realizacja zadań Działu Eksploatacji oraz Działu Zieleni i Infrastruktury na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym
6. Koszty konserwacji w okresie sprawozdawczym
7. Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za okres I półrocza 2010 r .

### **Zakończenie**

Wykaz tabel

Wykaz wykresów

Wykaz załączników

## Wstęp

Administracja Osiedla „SADYBA” przedstawia sprawozdanie z działalności MSM „ENERGETYKA” Administracji Osiedla „SADYBA” za I półrocze 2010 r.

W sprawozdaniu przedstawiono wykonanie I półrocza 2010 roku, porównanie do osiągniętych wyników z 2009 roku, a także mające wpływ na sytuację finansową wyniki z prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie:

- eksploatacji lokali mieszkalnych,
- wynajmu i eksploatacji lokali użytkowych (w tym garaży),
- działalności społeczno – kulturalnej dla mieszkańców Osiedla,
- prac remontowych, mających na celu utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym.

## 1. Zasoby Osiedla „Sadyba”

Tabela nr 1

L.p.	Treść	Stan na 01.01.2010 r.	Stan na 30.06.2010 r.	Stan na 30.06.2009 r.
1.	<b>Liczba budynków, w tym:</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
2.	Budynki mieszkalne	86	86	86
3.	Pawilony	4	4	4
4.	Inne			
5.	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem:</b>	<b>258 914</b>	<b>258 914</b>	<b>258 914</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 283	237 283	237 283
	b) lokali użytkowych, w tym:	9 978	9 978	9 978
	- lokali na potrzeby admin.	826	826	826
	c) garaży	11 653	11 653	11 653
6.	<b>Powierzchnia c.o./objęta dostawą c.o./</b>	<b>246 436</b>	<b>246 436</b>	<b>246 436</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 269	237 269	237 269
	b) lokali użytkowych	9 167	9 167	9 167
7.	<b>Powierzchnia c.w. /objęta dost .c.w./</b>	<b>245 259</b>	<b>245 259</b>	<b>245 259</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 269	237 269	237 269
	b) lokali użytkowych	7 990	7 990	7 990
8.	Liczba budynków z dźwigami	18	18	18
9.	Liczba dźwigów	41	41	41
10.	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>5 057</b>	<b>5 057</b>	<b>5 057</b>
11.	<b>Liczba izb</b>	<b>16 866</b>	<b>16 866</b>	<b>16 866</b>
12.	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>9 474</b>	<b>9 428</b>	<b>9 432</b>
13.	<b>Liczba lokali użytkowych (bez garaży)</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
14.	Liczba garaży (miejsce postojowych)	503	503	503
15.	Powierzchnia terenów osiedla w m <sup>2</sup>	362 583	362 583	362 583
16.	Powierzchnia parkingów społ .strzeż.	16 245	16 245	16 470

## 2. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 30 czerwca 2010 r.

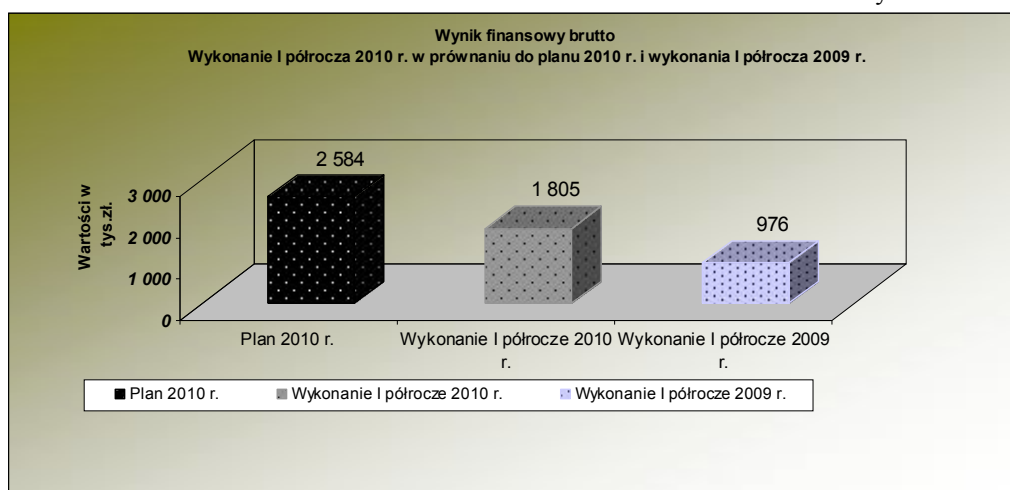
### 2.1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za okres I półrocza 2010 r.

Zbiorcze zestawienie kosztów i przychodów za I półrocze 2010 r. obejmuje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą wraz z uwzględnieniem rozdysponowanej nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W stosunku do planowanego rocznego wyniku na GZM w wysokości 0,00 zł. po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami roku ubiegłego w wysokości + 292 200 zł. uzyskano wynik brutto na poziomie + 511 220 zł.

W stosunku do planowanego rocznego wyniku na pozostałej działalności w wysokości 2 583 989 zł osiągnięto wynik + 1 294 150 zł., co stanowi wskaźnik wykonania **0,50**.  
Ogólny wynik za I półrocze 2010 r. wyniósł + 1 805 360 zł. w stosunku do planowanego w wysokości + 2 583 980 zł., co stanowi wskaźnik wykonania **0,70**.

Wykres nr 1



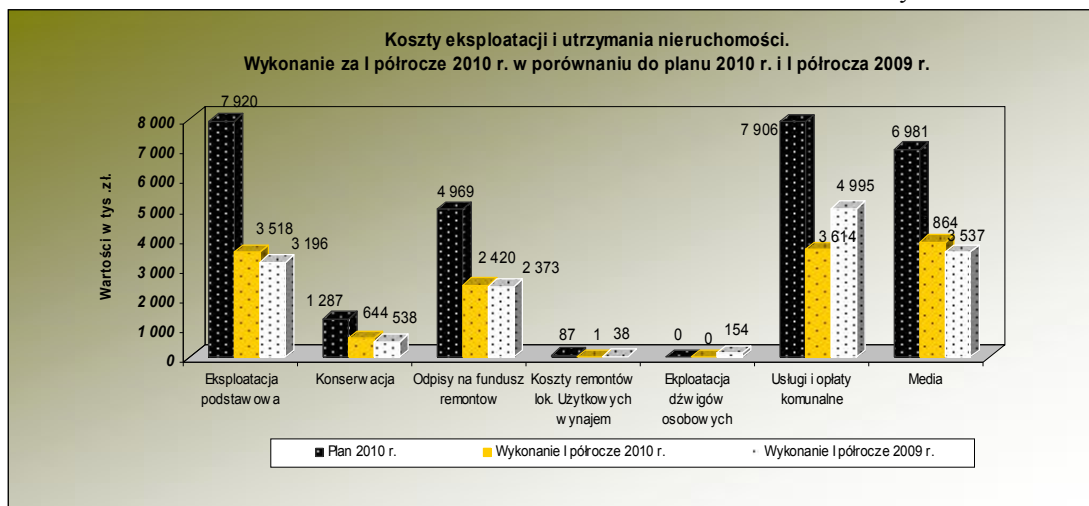
#### *Szczegółowe zestawienie przychodów stanowi załącznik nr 1*

W kosztach eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości w poszczególnych grupach kosztowych osiągnięto wynik i wskaźniki wykonania w porównaniu z planem rocznym na poziomie:

- eksploatacja podstawowa w wysokości 3 517 890 zł., co stanowi wskaźnik 0,44,
- konserwacja w wysokości 644 060 zł., co stanowi wskaźnik 0,50,
- odpisy na fundusz remontowy w wysokości 2 419 700 zł., co stanowi wskaźnik 0,49,
- koszty remontów lokali użytkowych w najmie w wysokości 1 180 zł., co stanowi wskaźnik 0,01,
- usługi i opłaty komunalne w wysokości 3 614 190 zł., co stanowi wskaźnik 0,46,
- dostawa ciepła w wysokości 3 863 680 zł., co stanowi wskaźnik 0,55.

Ogółem plan kosztów na 30 czerwca 2010 r. został zrealizowany w wysokości 14 467 970 zł., na poziomie wskaźnika 0,49, natomiast w stosunku do analogicznego okresu koszty ogółem zostały zrealizowane na poziomie wskaźnika 0,96 (co stanowi 572 252 zł. poniżej wykonania kosztów na 30 czerwca 2009 r.)

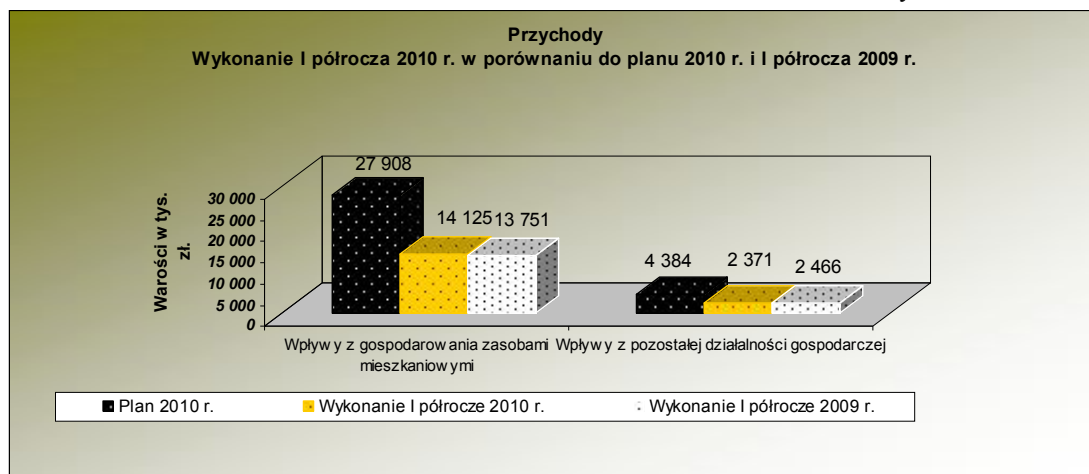
Wykres nr 2



**Szczegółowe zestawienie przychodów stanowi załącznik nr 2**

Zaplanowane przychody na rok 2010 w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały zrealizowane zgodnie z założonym planem rocznym w wysokości 14 124 800 zł., na poziomie wskaźnika 0,51, natomiast przychody w zakresie pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 2 371 050 zł., na poziomie wskaźnika 0,54. Ogółem wypracowano przychody na dzień 30 czerwca 2010 r. w wysokości 16 249 960 zł., na poziomie wskaźnika 0,51, a w stosunku do I półrocza 2009 r. Administracja Osiedla odnotowała wzrost w wysokości 270 180 zł., co stanowi wskaźnik 1,02.

Wykres nr 3



**Szczegółowe zestawienie przychodów stanowi załącznik nr 3**

**Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów działalności społeczno – kulturalnej stanowi załącznik nr 4**

## 2.2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 30 czerwca 2010 r.

Tabela nr 2

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na <u>01.01. 2010 r.</u>	Stan na <u>30.06.2010 r.</u>	Stan na <u>30.06.2009 r.</u>	Wskaźnik zmian	Wskaźnik zmian <u>2010 / 2009</u>
1	2	4	5	6	7	8
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe bieżące,</b> <i>w tym ważniejsze:</i>	<b>5 649,67</b>	<b>3 239,58</b>	<b>3 568,94</b>	<b>0,57</b>	<b>0,91</b>
a)	BADROG PUH	689,52	65,76	x	0,10	x
b)	REMONDIS	112,35	120,00	x	1,07	x
c)	STOLBAU - EKO Sp. z o.o.	41,44	41,44	42,2	1,0	0,98
d)	Instalatorstwo Sanitarne S. Grzelak	30,46	41,88	x	1,37	x
e)	Usługi Ogólnobudowlane L. Trzaskowski	138,20	69,12	x	0,50	x
f)	SPEC	841,90	332,15	x	0,39	x
g)	Nadpłaty na czynszach	1 392,72	766,87	724,63	0,55	1,06
h)	Zobowiązania wobec budżetu	270,11	416,25	405,12	1,54	1,03
i)	Zobowiązania wobec Zarządu	250,01	171,04	852,72	0,68	0,20
j)	Kaucje za wynajem lokali użytkowych	358,56	340,31	334,13	0,95	1,02
k)	Pozostałe zobowiązania	1 524,40	874,76	1 210,10	0,57	0,72

## 2.3. Zobowiązania długoterminowe (pożyczki, kredyty) na dzień 30 czerwca 2010 r.

Tabela nr 3

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na <u>01.01. 2010</u>	Stan na <u>30.06.2010 r.</u>	Stan na <u>30.06.2009 r.</u>	Wskaźnik zmian	Wskaźnik zmian <u>2010 / 2009</u>
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Zobowiązania długoterminowe (pożyczki, kredyty), w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2.4. Opłaty na pokrycie kosztów za I półrocze 2010 r.

Tabela nr 4

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01. 2010 r.	Stan na 30.06.2010 r.	Stan na 30.06.2009 r.	Wskaźnik zmian	Wskaźnik zmian 2010 / 2009
1	2	3	4	5	6	7
	<b>OPLATY na pokrycie kosztów</b>	<b>31 214,60</b>	<b>15 857,17</b>	<b>15 713,12</b>	<b>0,51</b>	<b>1,01</b>
	1. Naliczenia przychodów od GZM	27 584,18	13 532,83	13 750,54	0,49	0,98
	2. Przychody z nieruchomości wspólnej	423,17	144,31	179,46	0,34	0,80
	3. Naliczenia opłat od lokali użytkowych i garaży	2 883,81	1 588,06	1 420,92	0,55	1,12
	4. Nadwyżka przychodów z ub .roku na GZM	323,44	591,98	362,20	1,83	1,63
	<b>Przychody pozostałe operacyjne i finansowe</b>	<b>590,00</b>	<b>259,21</b>	<b>377,14</b>	<b>0,44</b>	<b>0,69</b>
	<b>O G Ó Ł E M przychody</b>	<b>31 804,60</b>	<b>16 116,37</b>	<b>16 090,26</b>	<b>0,51</b>	<b>1,01</b>

## 2.5. Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2010 r.

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01. 2010 r.	Stan na 30.06.2010 r.	Stan na 30.06.2009 r.	Wskaźnik zmian	Wskaźnik zmian 2010 / 2009
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Środki pieniężne</b>	<b>12 469,49</b>	<b>11 395,58</b>	<b>10 735,38</b>	<b>0,91</b>	<b>1,06</b>

## 2.6. Zdolność płatnicza na dzień 30 czerwca 2010 r.

Tabela nr 6

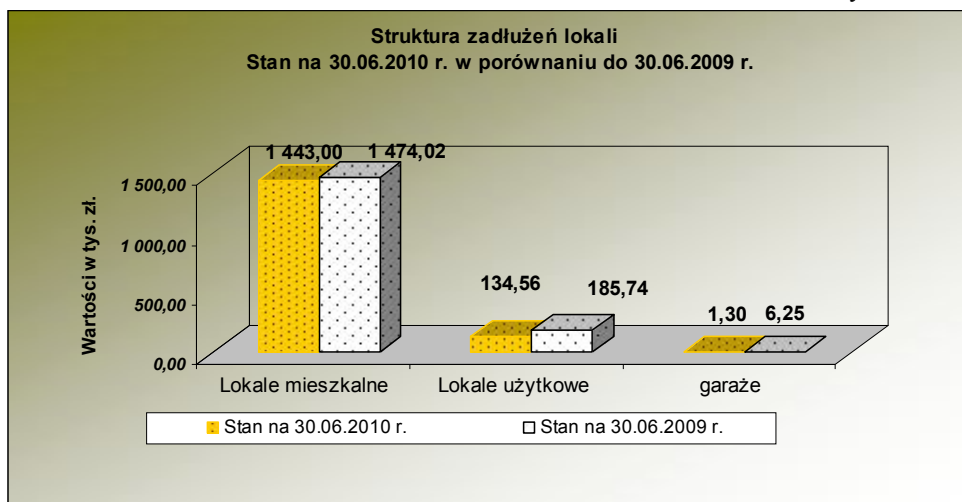
L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01. 2010 r.	Stan na 30.06.2010 r.	Stan na 30.06.2009 r.	Wskaźnik zmian	Wskaźnik zmian 2010 / 2009
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 900,74</b>	<b>12 668,06</b>	<b>11 736,65</b>	<b>1,06</b>	<b>1,08</b>
	a) zobowiązania bieżące	5 649,67	3 239,58	3 876,52	0,57	0,84
	b) fundusz remontowy	6 251,07	9 428,49	7 860,13	1,51	1,20
	<b>Środki pieniężne</b>	<b>12 469,49</b>	<b>11 395,58</b>	<b>10 735,38</b>	<b>0,91</b>	<b>1,06</b>
	<b>Różnica</b>	<b>568,76</b>	<b>-1 272,48</b>	<b>-1 001,27</b>	<b>-2,24</b>	<b>1,27</b>
	<b>Wskaźnik zdolności płatniczej</b>	<b>1,05</b>	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

## 2.7. Struktura zadłużeń na dzień 30 czerwca 2010 r.

Przeprowadzając analizę zadłużeń opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz opłat czynszowych za lokale użytkowe w Osiedlu „Sadyba” w okresie sprawozdawczym stwierdzono ich spadek. Ponadto analiza wykazała konieczność rozpatrywania problemu zadłużeń w dwóch wymiarach:

- ilości zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wartości zadłużeń.

Wykres nr 4



W stosunku do analogicznego okresu sprawozdawczego zadłużenie w lokalach mieszkalnych ukształtowało się na niższym poziomie o 31 025 zł., na poziomie wskaźnika 0,96, a w lokalach użytkowych niższym o 51 185 zł., na poziomie wskaźnika 0,69.

Na dzień 30.06.2010 r. kwota i liczba zadłużeń wyniosła:

- w lokalach mieszkalnych 1 442 999 zł. i 1 461 lokali,
- w lokalach użytkowych 134 558 zł. i 136 lokali.

Prowadzona przez Administrację intensywne działania windykacyjne przyniosły nieznaczną poprawę wskaźników w porównaniu z dniem 30.06.2009 r.. Wskaźnik zadłużeń dla lokali mieszkalnych wyniósł 0,05 a dla lokali użytkowych 0,04.

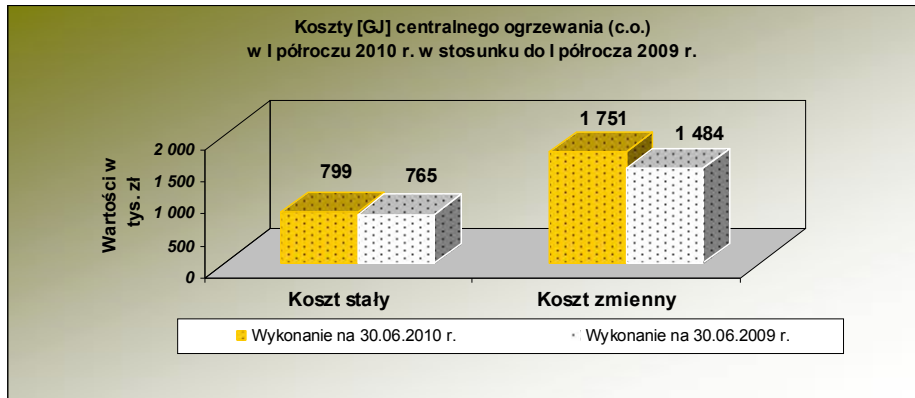
Zadłużenia spadły najmocniej w lokalach użytkowych zarówno pod względem wartościowym i ilościowym. W I półroczu wystosowano do dłużników 4 350 monitów, do postępowania sądowego przygotowano 27 spraw, otrzymano 33 nakazy zapłaty. Z pięcioma dłużnikami zostały podpisane ugody dotyczącej ratalnej spłaty. W wyniku prowadzonych rozmów z dłużnikami przy udziale Komisji Windykacyjnej 95 osób złożyło pisemne zobowiązanie spłaty zadłużeń.

*Szczegółowe dane dotyczące zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi załącznik nr 5*

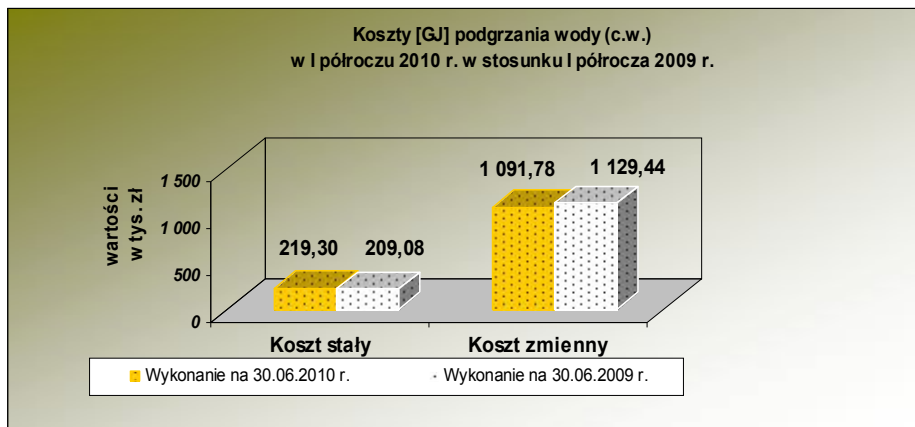
### 3. Wybrane zagadnienia, mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów za okres I półrocza 2010 r.

#### 3.1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody w okresie I półrocza 2010 r.

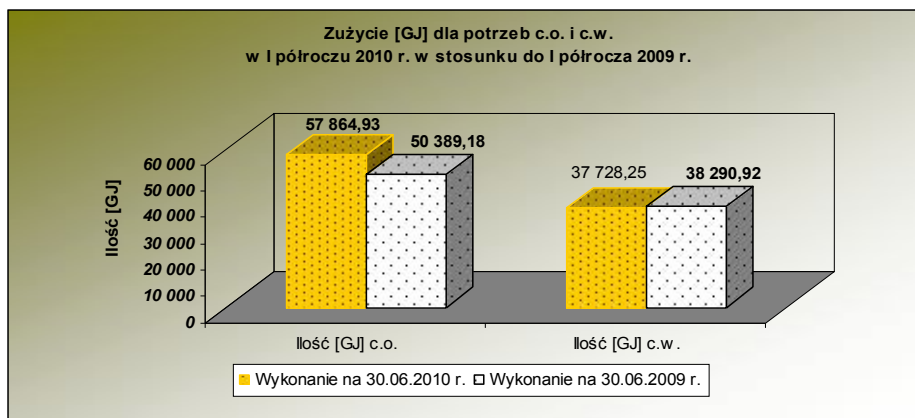
Wykres nr 5



Wykres nr 6

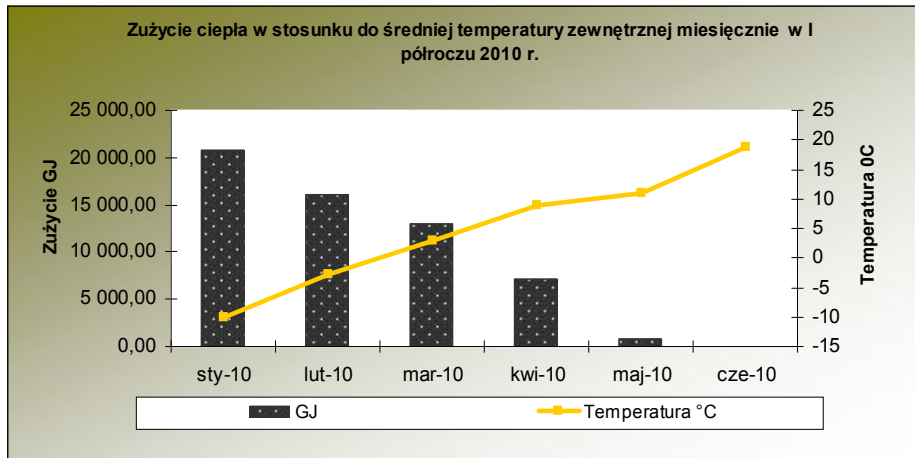


Wykres nr 7

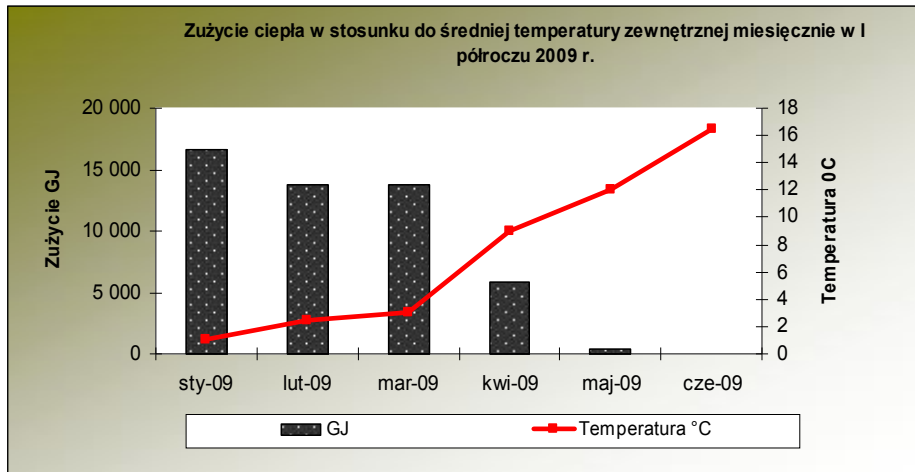


### 3.2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych

Wykres nr 8



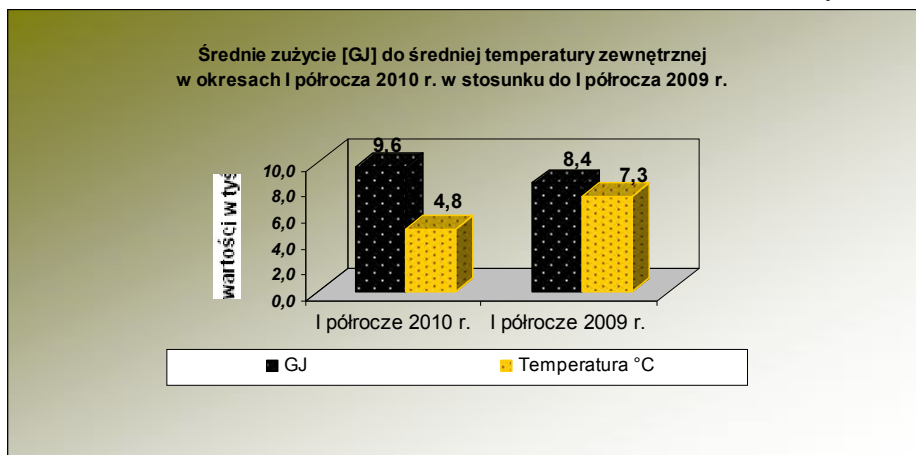
Wykres nr 9



Zużycie GJ jest wprost proporcjonalne do średniej temperatury zewnętrznej

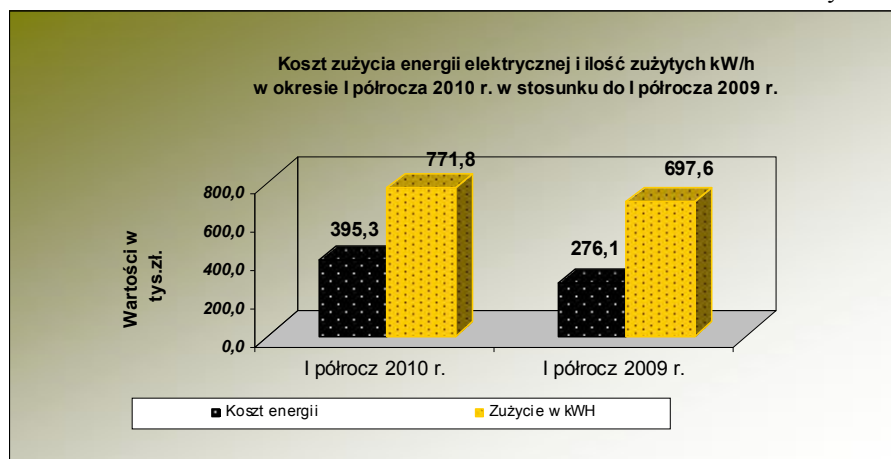
#### 3.2.1. Średnie zużycie GJ w stosunku do średniej temperatury zewnętrznej

Wykres nr 10



### 3.3. Koszty energii elektrycznej

Wykres nr 11



Koszty energii elektrycznej wzrosły proporcjonalnie do wzrostu zużycia energii. Zgodnie z zaplanowanymi kosztami energii elektrycznej na 2010 r. w wysokości 922 850 zł. (wzrost 1,16 w stosunku do 2009 r.) w okresie sprawozdawczym wykonanie wyniosło 395 290 zł, co stanowi wskaźnik 0,43, a do analogicznego okresu wskaźnik 1,43. Przyczyną wzrostu zużycia energii elektrycznej jest spowodowane między innymi bieżącymi naprawami ciągów oświetleniowych.

### 4. Prowadzona gospodarka lokalami użytkowymi, dzierżawy terenu i inne z wynajmu powierzchni wspólnej w Osiedlu „Sadyba” w okresie sprawozdawczym

W okresie sprawozdawczym wpływy z wynajmu lokali użytkowych własnościowych i w najmie, dzierżawy terenów oraz reklamy zostały wypracowane na poziomie 1 732 370 zł., co stanowi wskaźnik 0,56. Koszty zostały wykonane na poziomie 710 170 zł., co stanowi wskaźnik 0,60.

Od stycznia 2010 r. Administracja Osiedla sukcesywnie dokonuje podwyżek stawki czynszu najmu średnio o 4,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Proces ten Administracja planuje zakończyć do końca 2012 r..

Znaczący wpływ w zwiększeniu przychodów z wynajmu lokali użytkowych ma między innymi przedłużona i podpisana w marcu 2010 r. umowa z Poczta Polska ze znacznym wzrostem stawki eksploatacyjnej z 11,73 zł/m<sup>2</sup>/m-c na 55,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c tj. o 43,27 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Przy wynajmowanej powierzchni 207,50 m<sup>2</sup> miesięczny wpływ począwszy od marca 2010 r. wynosi 11 412,50 zł. netto tj wzrost o 8 978,52 zł. netto miesięcznie.

W I półroczu nie osiągnięto dodatkowych wpływów z tytułu służebności przesyłu. Zgodnie z pismem Zarządu MSM „Energetyka” sprawa służebności przesyłu została przekazana firmie zewnętrznej.

Podjęte przez Administrację Osiedla działania w I półroczu 2010 r., zmierzające do zwiększania wpływów z gospodarki lokalami użytkowymi będą w dalszym ciągu kontynuowane.

## **5. Realizacja zadań Działu Eksploatacji i Działu Zieleni i Infrastruktury na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym**

Dział Eksploatacji realizował w okresie sprawozdawczym zadania w zakresie bieżącego utrzymania stanu sanitarno - porządkowego budynków i przynależnych terenów, kompleksowej obsługi mieszkańców Osiedla, oraz wspomagał dział techniczny w obsłudze konserwacyjnej Osiedla, jak również w przygotowaniu dokumentów do SIWZ.

Dział Eksploatacji prowadził prace związane z wdrażaniem podziału terenu posesji do sprzątnięcia zgodnie z podziałem nieruchomości, co pozwoli na prawidłowe rozliczanie kosztów usługi sprzątnięcia oraz optymalizację etatów dla gospodarzy i sprzątnięcy.

Dział Zieleni i Infrastruktury w okresie sprawozdawczym realizował zadania zgodnie z przyjętym na rok 2010 r. harmonogramem prac. Prace te polegały na: sadzeniu roślin zielnych, bylin oraz krzewów i drzew, miejscowej naprawy nawierzchni chodników, jak również demontażu i montażu niewielkich elementów znajdujących się w terenie. Wykonywane były również stałe prace pielęgnacyjne i konserwacyjne: renowacja trawników, koszenie trawników, cięcie krzewów i formowanie żywopłotów, rewitalizacja terenów zdegradowanych poprzez przebudowę struktury gleby oraz wprowadzenie roślin okrywowych i krzewów, odśnieżanie (ogrodnicy odśnieżali aleje parkowe, ciągi pieszo - jezdne na Osiedlu i z powodu dużych opadach śniegu drogi dojazdowe do parkingów i parkingi), prace pomocnicze na potrzeby OEK oraz prace związane z wykonywaniem decyzji Wydziału Ochrony Środowiska oraz Konserwatora Zabytków, kierowanie wniosków do Wydziału Ochrony Środowiska i Konserwatora Zabytków w sprawie uzyskania zgody na usunięcie drzew, jak również wykonywanie decyzji powyższych organów.

Dział Zieleni i Infrastruktury w okresie sprawozdawczym nadzorował i koordynował wykonywanie przez firmę PLAYTIME, (która została wyłoniona z postępowania przetargowego nr 8/2010) 5 placów zabaw na terenie Osiedla „Sadyba”:

1. Plac zabaw dla dzieci w wieku 3-12 ul. Bonifacego 79/Park
2. Plac zabaw dla dzieci w wieku 7-15 ul. Spalska 2/Park
3. Plac zabaw dla dzieci w wieku 7-15 ul. Korczyńska 13/15 i ul. Urle 4/6
4. Plac zabaw dla dzieci w wieku 3-12 ul. Urle 1/3/5/7/9
5. Plac zabaw dla dzieci w wieku 3-7 ul. Bonifacego 74

Zakończenie prac oraz oddanie do użytku publicznego wykonanych placów zabaw przewidziany jest na dzień 18.09.2010 r.

## 6. Koszty konserwacji w okresie sprawozdawczym

W pierwszym półroczu 2010 r. koszty konserwacji w stosunku do planu rocznego zostały wykonane w wysokości 644 060 zł, na poziomie wskaźnika 0,50, z czego konserwacja własna w wysokości 212 100 zł., co stanowi wskaźnik 0,43; konserwacja obca w wysokości 431 960 zł., co stanowi wskaźnik 0,55.

Tabela nr 7

Koszty działalności konserwacyjnej za I półrocze 2010 r. (dane w tys. zł.)						
Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2010 r.	Wykonanie I półrocza 2010 r.	Wykonanie I półrocza 2009 r.	Wskaźnik wyk. planu 2010	Wskaźnik wyk. 2010/2009
1	2	3	4	5	(4 / 3)	(4 / 5)
<b>1</b>	<b>Konserwacja własna</b>	<b>497,40</b>	<b>212,10</b>	<b>172,33</b>	<b>0,43</b>	<b>1,23</b>
	<i>w tym</i>					
	konserwacja ogólnobudowlana	161,20	62,31	45,63	<b>0,39</b>	1,37
	konserwacja zieleni	336,20	149,79	126,70	<b>0,45</b>	1,18
<b>2</b>	<b>Konserwacja obca</b>	<b>790,08</b>	<b>431,96</b>	<b>439,12</b>	<b>0,55</b>	<b>0,98</b>
	konserwacja dźwigów	124,16	75,66	73,57	<b>0,61</b>	1,03
	konserwacja domofonów	75,52	40,89	38,72	<b>0,54</b>	1,06
	konserwacja elektryczna	179,35	146,81	165,94	<b>0,82</b>	0,88
	konserwacja sanitarna	390,55	155,32	160,89	<b>0,40</b>	0,97
	konserwacja zieleni	20,50	13,27	0,00	<b>0,65</b>	-
	<b>RAZEM</b>	<b>1 287,48</b>	<b>644,06</b>	<b>611,45</b>	<b>0,50</b>	<b>1,05</b>

## 7. Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za okres I półrocza 2010 r.

Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za okres I półrocza 2010 r. ukształtowało się na poziomie wskaźnika 0,07 w kwocie 654 200 zł. w stosunku do I półrocza 2009 r. wskaźnik wyniósł 2,83.

Głównym czynnikiem niskiego wykonania planu remontów w okresie sprawozdawczym jest zaangażowanie środków z tytułu zawartych umów, które będą stanowiły wykonanie planu remontów w dalszych miesiącach br. Do dnia 30.06.2010 r. przeprowadzono:

- 22 przetargi, z których wyłoniono 10 wykonawców z którymi podpisano umowy na kwotę 1.218.720,80 zł na roboty: **remontowe** (klatki schodowe na 9 budynkach, wymiana okienek piwnicznych w 17 budynkach, wykonanie daszków nad drzwiami wejściowymi do budynków mieszkalnych, roboty dekarско-błacharskie dla budynku Jaszowiecka 8, hydrofornie obsługujące 5 budynków mieszkalnych), **sanitarne** (wymiana wodomierzy, wykonanie projektów instalacji gazowej), **elektryczne** (instalacja domofonowa w 5 budynkach, wykonanie projektów na WLZ w 7 budynkach) oraz montaż urządzeń zabawowych na placu zabaw na terenie Osiedla,
- zawarto 11 umów „z wolnej ręki” z wykonawcami na wykonanie robót remontowych na kwotę 786.676,35 zł na roboty: **remontowe** (balkonów w 3 budynkach, dach w 2 budynkach, roboty drogowe), **sanitarne** (wymiana odpowietrzników, odwodnienia liniowego w budynku Jaszowiecka 8), **elektryczne** (wymiana WLZ w budynku Urle 11).

W miesiącu lipcu odebrano i zafakturowano wykonane remonty wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 525 262 zł., w tym:

- |  |             |
|--|-------------|
| ➤ wymiana okienek piwnicznych w budynkach          | 30 731 zł,  |
| ➤ remont klatek schodowych                         | 137 000 zł, |
| ➤ remont balkonów                                  | 204 156 zł, |
| ➤ roboty drogowe                                   | 35 868 zł,  |
| ➤ wymiana odpowietrzników c.o.                     | 19 907 zł,  |
| ➤ dokumentacja techniczna modernizacji oświetlenia | 97 600 zł.  |

Dodatkową przyczyną niskiego wykonania planu remontów stanowią długie procedury, jak również wydłużony czas oczekiwania na podpisywanie umów z wykonawcami spowodowane obiegiem dokumentów pomiędzy Administracją Osiedla a Zarządem Spółdzielni oraz niektórymi Radami Domów/Nieruchomości

Tabela nr 8

<b>BILANS ŚRODKAMI NA REMONTY dla Osiedla "Sadyba" za I półrocze 2010 r.</b>						
<i>w tys. zł.</i>						
L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2010	Wykonanie 30.06.2010 r.	Wykonanie 30.06.2009 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2010 / 2009
1	2	3	4	5	( 4 / 3)	( 4 / 5)
<b>I</b>	<b>STAN FUNDUSZU remontowego na 1.01./+/-/-/</b>	<b>6 378,56</b>	<b>6 251,07</b>	<b>4 293,26</b>	<b>0,98</b>	<b>1,46</b>
<b>II</b>	<b>PRZYCHODY RAZEM</b>	<b>4 969,46</b>	<b>4 457,15</b>	<b>4 470,92</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>
1	Odpisy na fundusz remontowy , z tego:	4 969,46	2 426,09	2 373,34	0,49	1,02
1.1	Od lokali mieszkalnych na:	4 768,70	2 376,36	2 329,17	0,50	1,02
	a) termomodernizację	875,71	436,78	436,78	0,50	1,00
	b) pozostałe remonty	3 892,99	1 939,58	1 892,39	0,50	1,02
1.2	Odpisy od lokali użytkowych własnościowych	38,45	19,41	15,95	0,50	1,22
1.3	Odpisy od lok .użytk .dla potrzeb Administracji Sp.	12,79	6,39	6,39	0,50	1,00
1.4	Odpisy od garaży własnościowych	51,90	23,93	21,83	0,46	1,10
2	Inne wpływy / z dodatniego wyniku GZM ub. roku (np. odszkodowania z PZU, wpłaty za dewastacje)	97,62	44,45	40,47	0,46	1,09
3	Z rozliczenia nadwyżki bilansowej		1 986,61	2 057,11	-	0,97
<b>III</b>	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>11 348,02</b>	<b>10 708,22</b>	<b>8 764,18</b>	<b>0,94</b>	<b>1,22</b>
4	Pożyczki z CFR					
5	Inne wpływy					
6	Indywidualne pożyczki budynków z CFR	1 763,00	-	-	-	-
<b>IV</b>	<b>OGÓLEM ŚRODKI NA REMONTY</b>	<b>13 111,02</b>	<b>10 708,22</b>	<b>8 764,18</b>	<b>0,82</b>	<b>1,22</b>
<b>KOSZTY</b> robót i innych wydatków remontowych						
	<b>Nakłady na remonty ogółem:</b>	<b>8 923,17</b>	<b>654,20</b>	<b>230,89</b>	<b>0,07</b>	<b>2,83</b>
1	Usuwanie awarii	-	-	-	-	-
2	Remonty dachów	829,70	0,00	-	0,00	-
3	Remonty pawilonów użytk. i garaży		26,64	52,98	-	0,50
4	Ogólnoosiedlowe	1 301,41	122,41	8,46	0,09	14,41
5	Remonty dźwigów	-	-	-	-	-
6	Pozostałe remonty budynkowe	6 792,06	481,91	169,45	0,07	2,84
7	<i>bieżące dźwigów</i>		20,07	-	-	--
8	Splata pożyczek ( chodniki, roboty ogólnoosiedlowe) i oproc.	963,79	54,66	74,96	0,06	0,73
9	Zwrot pożyczek z CFR na termomodernizację	875,71	436,78	436,78	0,50	1,00
10	Odsetki od pożyczek z CFR na termomodernizację	142,14	135,27	199,79	0,95	0,68
<b>V</b>	<b>WYDATKI RAZEM , z tego obciąża:</b>	<b>10 904,81</b>	<b>1 280,91</b>	<b>942,42</b>	<b>0,12</b>	<b>1,36</b>
	<b>a) fundusz remontowy</b>	<b>10 817,94</b>	<b>1 279,73</b>	<b>904,05</b>	<b>0,12</b>	<b>1,42</b>
	<b>b) koszty eksploatacji lokali użytk. wynajm.</b>	<b>86,87</b>	<b>1,18</b>	<b>38,37</b>	<b>0,01</b>	<b>0,03</b>
<b>VI</b>	<b>STAN FUNDUSZU na koniec roku</b>	<b>2 293,08</b>	<b>9 428,49</b>	<b>7 860,13</b>	<b>4,11</b>	<b>1,20</b>

Szczegółowy wykaz kwartalny wykonania remontów zawiera załącznik nr 6

Szczegółowy wykaz faktur wykonania remontów w I półroczu zawiera załącznik nr 7

## **Zakończenie**

Podsumowując osiągnięte wyniki w okresie sprawozdawczym, Kierownictwo Administracji prognozuje wykonanie założonego planu gospodarczo – finansowego na 2010 rok w wyniku kontynuacji planowanej dyscypliny finansowej.

Osiedle „Sadyba” ma dobrą sytuację ekonomiczną i zachowaną płynność finansową. Wskaźnik zdolności płatniczej na dzień 30.06.2010 r. ukształtował się na poziomie 0,90.

Warszawa 27 sierpień 2010 r.

Wykaz tabel:

1. Zasoby Osiedla „Sadyba”	tabela nr 1
2. Zobowiązania krótkoterminowe na 30.06.2010 r.	tabela nr 2
3. Zobowiązania długoterminowe 30.06.2010 r.	tabela nr 3
4. Opłaty na pokrycie kosztów za I półrocze 2010 r.	tabela nr 4
5. Stan środków pieniężnych na 30.06.2010 r.	tabela nr 5
6. Zdolność płatnicza na 30.06.2010 r.	tabela nr 6
7. Zestawienie kosztów konserwacji w I półroczu 2010 r.	tabela nr 7
8. Bilans środkami na fundusz remontowy w I półroczu 2010 r.	tabela nr 8

Wykaz wykresów:

1. Wynik finansowy brutto w I półroczu 2010 r.	wykres nr 1
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w I półroczu 2010 r.	wykres nr 2
3. Wykonanie przychodów w I półroczu 2010 r.	wykres nr 3
4. Struktura zadłużeń lokali na 30.06.2010 r.	wykres nr 4
5. Koszty [GJ] na centralne ogrzewanie w I półroczu 2010 r.	wykres nr 5
6. Koszty [GJ] na podgrzew wody w I półroczu 2010 r.	wykres nr 6
7. Zużycie [GJ] dla potrzeb c.o. i c.w. w porównaniu I półrocza 2010/2009 r.	wykres nr 7
8. Zużycie ciepła [GJ] w stosunku do średniej temperatury w I półroczu 2010 r.	wykres nr 8
9. Zużycie ciepła [GJ] w stosunku do średniej temperatury w I półroczu 2009 r.	wykres nr 9
10. Średnie zużycie [GJ] w stosunku do średniej temperatury w I półroczu 2010 r.	wykres nr 10
11. Koszty energii elektrycznej i zużycia w I półroczu 2010 r.	wykres nr 11

Wykaz załączników:

1. Zbiorcze zestawienie kosztów, przychodów i wyników za I półrocze 2010 r.	załącznik nr 1
2. Koszty eksploatacji za I półrocze 2010 r.	załącznik nr 2
3. Przychody i wyniki za I półrocze 2010 r.	załącznik nr 3
4. Koszty i przychody działalności społeczno-kulturalnej za I półrocze 2010 r.	załącznik nr 4
5. Zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych na 30.06.2010 r.	załącznik nr 5
6. Wykaz kwartalny wykonania remontów na 30.06.2010 r.	załącznik nr 6
7. Wykaz faktur wykonania remontów na 30.06.2010 r.	załącznik nr 7