

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko”

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2008.**

Warszawa, kwiecień 2009 r

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko” obejmuje swoim działaniem teren o powierzchni 656.370,5 m².

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. Spółdzielnia zrzeszała 8423 członków, w tym 1245 członków oczekujących z list podstawowych i 220 finansujących budowę nowych lokali.

Gospodarka Spółdzielni obejmuje działalność inwestycyjną, eksploatacyjną oraz społeczną i oświatowo-kulturalną.

Bezpośrednie zarządzanie zasobami Spółdzielni w roku 2008, realizowane było przez dwie Administracje Osiedli: „Wilga-Iskra” i „Mewa”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w 2008 roku pracował w następujących składach:

W okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2009 r.

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Samir El-Sousy – Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji.
3. Wojciech Wysocki – Zastępca Prezesa ds Finansowych,
Główny Księgowy.

W okresie od 01 sierpnia do 31 grudnia 2009 r.

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Samir El-Sousy – Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji.

W roku 2008 Zarząd odbył 34 posiedzenia dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- realizacja uchwał Rady Nadzorczej,
- finanse Spółdzielni,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- bieżąca eksploatacja zasobów,
- ocena prawna działań prowadzonych przez Zarząd,

- organizacja pracy,
- prowadzenie spraw sądowych związanych z podziałem Spółdzielni,
- podejmowanie decyzji w indywidualnych sprawach członków Spółdzielni.
- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni w ramach działalności Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”.

Głównymi kierunkami działań Zarządu Spółdzielni w roku 2008 były:

Realizacja inwestycji.

W roku 2008 inwestycje na terenie Spółdzielni realizowane były wyłącznie w ramach wspólnych przedsięwzięć. Była to kontynuacja zawartych wcześniej kontraktów z:

- ❖ ACCIONA NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. na terenie Iskra I, zadanie inwestycyjne A etap III/II. budynki o numerach inwestycyjnych 2, 3 (VI i VII kondygnacyjne). Na koniec grudnia 2007 r., zaawansowanie prac na budynkach nr 2, 3 wynosi średnio około 50%. Planowany na 31.12.2009 r., termin zakończenia realizacji, wg wykonawcy inwestycji, zostanie dotrzymany.
- ❖ EDBUD NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. na terenie Jantar I bis, budynki mieszkalno-usługowe A i B, mimo planowanego terminu zakończenia inwestycji na 30.09.2009 r., zostały zrealizowane w 100% i od połowy roku 2008 posiadają prawomocne decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.
- ❖ ED INVEST SP. Z O.O. następcą prawnym Edbud Nieruchomości sp. z o.o. na terenie Wilga VII zad. 6. realizowany jest I etap inwestycji tj. budynki mieszkalno-usługowe, dla których termin zakończenia przewidziany jest na 30.09.2010 r.

W odniesieniu do pozostałych, **niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych** Spółdzielni w r. 2008 tj:

- Iskra VI,
- Wilga III a,

podjęto następujące działania.

Realizacja inwestycji na terenie inwestycyjnym **Iskra VI**, zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej, została powierzona Spółce ED INVEST. W listopadzie 2008 r. Spółdzielnia wraz ze Spółką ED INVEST uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, garażami i niezbędną infrastrukturą.

Na teren inwestycyjny **Wilga IIIa**, również została zawarta umowa o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym z firmą ED INVEST. Inwestor uzyskał decyzję o warunkach zabudowy na IX - kondygnacyjny budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi w parterze, na podstawie której, miała być realizowana inwestycja na tym terenie.

Kontynuacja procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę została wstrzymana, wobec oprotestowania warunków zabudowy przez wspólnotę mieszkaniową sąsiednich budynków. Sprawa nie została jeszcze rozpatrzona przez samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Eksploatacja zasobów.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych nie nastęrcza większych trudności, wręcz można zauważyć postępy w utrzymaniu stanu technicznego i estetycznego zasobów.

Fundusz remontowy tworzony z wpłat mieszkańców, w zasadzie pokrywa koszty niezbędnych robót, a w niektórych przypadkach wręcz się kumuluje.

W roku 2008 Zarząd podjął działania zmierzające do uzyskania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów. Działania te polegają na urealnieniu wysokości opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów, użytkowników powierzchni ogólnych budynków oraz użytkowników reklam.

W wyniku już podjętych działań, efektem są dodatkowe wpływy w wysokości około 500 tys. zł.

Zarząd podejmuje również działania we współpracy z Radami Nieruchomości, celem uzyskania dodatkowych pożytków z ich nieruchomości, do wykorzystania dla własnych potrzeb.

Kontynuacji wymaga realizacja robót termomodernizacyjnych, która w chwili obecnej może następować na bazie funduszu remontowego nieruchomości oraz uzupełniająco – kredytu bankowego, do wysokości wartości kosztorysowej planowanych robót. Dla takich działań niezbędna jest uchwała Rady Nieruchomości akceptująca warunki finansowania oraz uchwała Rady Nadzorczej zezwalająca na zastosowanie zabezpieczeń kredytu, żądanych przez bank.

Aktualnie Rada Nadzorcza pracuje nad stworzeniem systemowego rozwiązania problemu, które pozwoliłoby doprowadzić do końca prace w tym zakresie.

Gospodarka finansowa

Wcześniej omówione działania Zarządu wiążą się w sposób zasadniczy z finansami Spółdzielni.

Realizacja zaplanowanych wpływów, zarówno z wpłat mieszkańców, jak i będących skutkiem umów o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych, pozwoliły na utrzymanie dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Wszelkie zobowiązania Spółdzielni wynikające z zaciągniętych w latach wcześniejszych zobowiązań są regulowane w obowiązujących terminach, natomiast kredyty zaciągnięte na docieplenia są spłacane zgodnie z planem.

Reasumując, stwierdzić należy, że działania Zarządu pozwoliły w pełni zachować płynność finansową, a wypracowane wyniki ekonomiczne nie stwarzają zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni w roku następnym.

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni w chwili obecnej, skupia się głównie na umożliwieniu członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali oraz zasiedlaniu budynków zrealizowanych w ramach wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Dużego zaangażowania wymaga realizacja decyzji członków Spółdzielni odnośnie ustanowienia odrębnej własności lokali, jest

to realizowane na bieżąco w nieruchomościach, gdzie stan prawny gruntu został już uregulowany.

W roku 2008 szczególną uwagę skierowano na realizację tych prac na terenie osiedla „Wilga-Iskra” gdzie przez okres wyłączenia zasobów z naszej Spółdzielni wstrzymano sprawy związane z przekształcaniem praw do lokali.

Po podziale Spółdzielni skomplikowała się sprawa znalezienia nabywców należących do naszej Spółdzielni, miejsc postojowych w osiedlu Wilga VII. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” nie wykazują minimum dobrej woli w celu załatwienia sprawy zgodnie z prawem i zapisami uchwały podziałowej. W tej sytuacji, problem sprzedaży miejsc postojowych w budynkach osiedla Wilga VII, prawdopodobnie będzie rozstrzygnięty dopiero po ostatecznym orzeczeniu sądu w sprawie podziału Spółdzielni.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych budynku Meissnera 1/3, które nie znalazły nabywców, zostały wynajęte i nie stanowią obciążenia, a wręcz przeciwnie powoli odzyskujemy włożone w nie środki.

Regulacja stanu prawnego terenów.

Stanu prawny terenów Spółdzielni został uregulowany we wszystkich nieruchomościach, gdzie prawa Spółdzielni nie budziły wątpliwości.

Intensywne działania Zarządu, w tym sądowe, zmierzające do uzyskania prawa do terenu, dotyczą głównie osiedli Orlik VII, VIII i IX oraz Iskra IV i V.

Ponadto oczekujemy na decyzję Miasta w sprawie granic nieruchomości Abrahama 12 i Okulickiego 11.

Bardzo istotną pozycję w działaniach Zarządu był podział terenów dotychczasowych Kolonii na nieruchomości. Związane z tym prace zostały zrealizowane w roku 2008 na większości terenów do których Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego.

Szczegółowe omówienie stanu prawnego gruntów Spółdzielni zawiera załącznik do sprawozdania.

Sprawy organizacyjne i prawne.

Spółdzielnia działa na zasadach określonych w statucie Spółdzielni, w którym ostatnie zmiany zapisów zostały uchwalone przez ZPC w dniu 30.11.2007 r. i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 kwietnia 2008 r.

W odniesieniu do sytuacji prawnej Spółdzielni stwierdzić należy, że w dalszym ciągu nie jest ona jednoznaczna. Przyczyną tego faktu są przeciągające się procesy sądowe związane z podziałem Spółdzielni.

Sytuacja ta z jednej strony tworzy dodatkowe koszty obciążające Spółdzielców, z drugiej stwarza konieczność uporania się z roszczeniami nowopowstałych Spółdzielni, wynikającymi z uchwał podziałowych.

Wobec uchylenia uchwały ZPC nr 8 z dnia 10.06.2005 r. o utworzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Wilga” oraz wykreślenia w miesiącu październiku 2007 r. przez Sąd Rejonowy KRS, Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga – Iskra”, aktualnie toczące się procesy sądowe dotyczą zasobów Spółdzielni Mieszkaniowych: „Orlik-Jantar” i „Wilga 2000”.

Wszelkie dalsze decyzje dotyczące realizacji uchwał podziałowych, zostały zawieszane do czasu uzyskania prawomocnych wyroków sądowych, w procesach dotyczących podziału Spółdzielni, rejestracji nowych Spółdzielni oraz zaskarżenia uchwał statutowych.

Działania Zarządu związane z porządkowaniem prawnych podstaw funkcjonowania Spółdzielni, w roku 2008 skupiły się na działaniach związanych z rejestracją statutu oraz tworzeniu nowych uregulowań wewnątrzspółdzielczych, dostosowanych do nowych zapisów statutu i ustaw związanych z funkcjonowaniem spółdzielczości.

Powstałe w wyniku tych działań regulaminy, spełniają jednocześnie zapisy protokołu lustracji działalności Spółdzielni w latach 2005-2007.

Szczegółowe dane dotyczące problemów, omówionych skrótowo we wstępie, znajdują się w dalszych częściach sprawozdania.

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2008r. zrzeszała ogółem członków

8 423

w tym:

- członków oczekujących z list podstawowych 1 245

- finansujących budowę nowych osiedli 220

w tym:

- Acciona (zad. A etap III/II) 87

- Edbud (Jantar Bis) 133

- z prawem do lokalu użytkowego 114

Liczba osób finansujących budowę nowych lokali w spółce Edbud zmniejszyła się ze względu na przyjęcie do eksploatacji budynku przy ul.Bora-Komorowskiego 37.

Liczba osób przyjętych w 2008 r. ogółem 133

w tym:

- finansujących budowę - Acciona 53

- finansujących budowę - Edbud 44

- umowa sprzedaży, darowizny 25

- § 5 Statutu (współmałżonek) 5

- art. 14 ustawy (po śmierci współmałżonka) 3

- art.15 ustawy (roszczenie osób bliskich po wygaśnięciu prawa do lokalu) 1

- przywrócenia prawa do lokalu 1

- nabycie prawa do lokalu (przetarg) 1

Liczba osób skreślonych z listy członków 150

Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:

CZŁONKOWIE

Treść	Ilość członków	Ilość członków	Wzrost (+)/ Spadek (-)
	na 31.12.2007r.	na 31.12.2008r.	w % (3:2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	8440	8423	99,8

w tym: oczekujący z list podst.	1266	1245	98,34
finansujący budowę	236	220	93,22

W roku 2008 złożono 246 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Przeniesiono własność 473 lokali i 32 miejsc postojowych w halach garażowych.

Przekształcono 58 lokatorskich praw do lokali w spółdzielcze własnościowe prawo (dotyczy lokali na terenie osiedli Iskra IV i V – o nieuregulowanym stanie prawnym gruntów)

Przygotowano i wyłożono do wglądu projekty uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomościach obejmujących budynki przy ul.:

- Rechniewskiego 5, 5A, 7,6 i 8
- Bora-Komorowskiego 12 i 14
- Okulickiego 3 i 5
- Znanińskiego 1 i 10
- Mikołajczyka 12
- Bora Komorowskiego 18
- Mikołajczyka 6 i 8
- Umińskiego 6

Zarząd podjął uchwały określające przedmiot odrębnej własności w nieruchomościach obejmujących budynki przy ul.:

Rechniewskiego 5, 5A,7, 6 i 8, Bora-Komorowskiego 12 i 14, Okulickiego 3 i 5, Znanińskiego 1 i 10, Mikołajczyka 12, Bora-Komorowskiego 18A.

W dniu 28.08.2008r. odbył się przetarg na pięć lokali mieszkalnych tj. lokale nr 38 i 58 przy ul. Bora-Komorowskiego 8, lokale nr 2 i 18 przy ul. Znanińskiego 5 oraz lokal nr 60 przy ul. Rechniewskiego 5A.

Wyłoniono nabywców na 4 lokale, a lokal nr 2 przy ul. Znanińskiego 5, na który nie złożono żadnej oferty był przedmiotem przetargu w dniu 22.10.2008r. na którym komisja przetargowa wyłoniła nabywcę.

Na Spółdzielni oraz członkach mieszkających w zasobach osiedla „Wilga-Iskra” ciąży obowiązek spłaty wieloletniego kredytu mieszkaniowo-budowlanego „starego portfela” spłacanego przez członków wg normatywu miesięcznego.

Wartość zadłużenia Spółdzielni wobec PKO BP S.A. wynosi ogółem 23 192 158 zł. wg poniższej struktury:

- kredyt podstawowy	1 069 669
- odsetki tymczasowe	20 695
- zobowiązania budżetowe	22 101 794

Zadłużenie wobec budżetu stanowią skapitalizowane odsetki kredytowe, wykupione przez budżet państwa. Spłata zadłużenia budżetowego następuje po całkowitej spłacie kredytu wg. zasady miesięcznego normatywu. Waloryzacja dotyczy wiarygodności budżetowej. Terminowe spłacanie przez Spółdzielnię zadłużenia kredytowego skutkuje corocznym umorzeniem naliczonej waloryzacji oraz umożliwia wykup odsetek przez budżet. Ostatni 100 procentowy wykup odsetek miał miejsce 23.10.2008r. za III kw. 2008r.

Strukturę zaległości kredytowych członków wobec Spółdzielni zawiera poniższe zestawienie.

Wyszczególnienie	ADM "Wilga - Iskra"	
	Ilość dłużników	Kwota zadłużenia
1.	2.	3.
do 3 m-ca	105	21 452
3 - 6 m-cy	17	12 094
6 - 12 m-cy	14	19 357
12 - 24 m-cy	16	36 327
24 - 36 m-cy	6	36 359
36 - 60 m-cy	6	38 440
powyżej 60 m-cy	10	105 714
Razem	174	269 744

ROZDZIAŁ II

Przedsięwzięcia inwestycyjne w trakcie realizacji

Zadanie A etap III/II kompleksu **ISKRA I**- budynki o numerach inwestycyjnych 2, 3 (VI i VII kondygnacyjne).

Dnia 31.08.2007 r. Acciona Nieruchomości Sp. z o.o., za pośrednictwem Spółdzielni, uzyskała decyzję Prezydenta m. st. Warszawy o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych VI i VII kondygnacyjnych z usługami i garażami podziemnymi, położonych przy ulicach Kwiatkowskiego i Fieldorfa.

Dach dwupoziomowego podziemnego garażu jest jednocześnie dziedzińcem przeznaczonym na teren rekreacyjny. Lokale usługowe zlokalizowane są w budynku od strony ulicy Fieldorfa na poziomie +1.

Ze względu na wspólną infrastrukturę techniczną i wspólną halę garażową, budynki etapu II/I i III/II inwestycji tzn. przy ul. Bora – Komorowskiego 2, ul. Kwiatkowskiego 5, budynek 7 kondygnacyjny wzdłuż ulicy Fieldorfa i budynek 6 kondygnacyjny wzdłuż ulicy Kwiatkowskiego, stanowiąc będą jedną nieruchomość.

Podstawowe dane o realizowanych budynkach 6 i 7 kondygnacyjnych:

Powierzchnia zabudowy	2 610 m ²
Kubatura	871 276 m ³
Ilość kondygnacji nadziemnych	6 i 7
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Powierzchnia użytkowa mieszkań	8 720 m ²
Ilość mieszkań	144
Ilość lokali usługowych	17

Ilość miejsc parkingowych w garażach podziemnych 612 m.p.

Na koniec grudnia 2008 r., zaawansowanie prac na budynkach nr 2, 3 wynosi :

- roboty ogólnobudowlane; ok.60%
- instalacje sanitarne: ok.35%
- instalacje elektryczne: 20%

Według umowy o wspólnym przedsięwzięciu, termin zakończenia realizacji budynków 6 i 7 – kondygnacyjnych minie 31.12.2009 r. Według oświadczenia Acciony Nieruchomości termin będzie dotrzymany.

Informacja o wykonywanych robotach na koniec grudnia 2008 r.:
Bud. Nr 2 (od Kwiatkowskiego) :

zakończono roboty żelbetowe i murarskie, elewacje - 80%, instalacje podposadzkowe - 95%, posadzki - 90%, dachy oraz izolacje 95%, gresy na balkonach – 95 %, montaż ślusarki aluminiowej- 80%, instalacje elektryczne – 90%, tynki wewnętrzne – 90%, drzwi do lokali - 85%.

Bud. Nr 3 (od Fieldorfa):

zakończono roboty żelbetowe, roboty murarskie – 95%, elewacje – 30%, instalacje podposadzkowe – 95 %, posadzki – 90 % dachy oraz izolacje - 15%, stolarka okienna – 60 %, warstwy podposadzkowe 65 %, inst. elektryczne- 65%, tynki wewnętrzne 50 %, ślusarka aluminiowa – 40%.

Garáže pod budynkami:

zakończono roboty żelbetowe i murarskie, docieplenia stropów i ścian - 80%, posadzki i koryta ACO – 60%, izolacje szczelin dylatacji – 60%, inst. elektr. 60%, kanały went. garaży – 60%, instalacje w garażach na ukończeniu (izolacje). Zabetonowano płytę stropową garażu podziemnego przylegającego do bud. nr 3 od strony ul.Fieldorfa.

Hala garażowa pod patio:

roboty żelbetowe – 90%, roboty murarskie – 65%, posadzki i koryta ACO – 60%, w trakcie wykonywania są izolacje szczelin dylatacji oraz izolacje instalacji sanitarnych i elektrycznych w budynkach. Budynki nr 2 i 3 są ogrzewane w sezonie zimowym.

JANTAR BIS -

Teren o powierzchni około 14 000 m² w rejonie ulic Bora – Komorowskiego i Meissnera jest zagospodarowany przez firmę Edbud Nieruchomości Sp. z o.o., z którą w marcu 2005 r. podpisano umowę o wspólnym przedsięwzięciu. Aktualnie jej następcą prawnym jest Spółka ED Invest.

Parametry inwestycji :

Budynek A przy ul. Bora – Komorowskiego 37 mieszkalno-usługowy, IX kondygnacyjny, o kubaturze 41 590 m³, 107

mieszkań, powierzchnia użytkowa 10 lokali usługowych - 1342 m², podziemny garaż wielostanowiskowy – 1336 m² (47 miejsc parkingowych), 47 zewnętrznych miejsc postojowych na powierzchni terenu.

Budynek B przy ul. Bora – Komorowskiego 39 mieszkalno-usługowy, IX kondygnacyjny, o kubaturze 65 205 m³, 177 mieszkań, powierzchnia sprzedaży w lokalach usługowych 175 m², 177 miejsc parkingowe, 2 miejsca dla lokali usługowych w podziemnej hali garażowej, 39 zewnętrznych miejsc postojowych na powierzchni terenu.

Według umowy, termin zakończenia całej inwestycji przewidziany jest na 30.09.2009 r.

Zaawansowanie robót na koniec grudnia 2008 r. wynosi:

Budynek przy ul. Bora – Komorowskiego 37 – 100% - w dniu 20.05.2008 r. Spółdzielnia uzyskała prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku. W czerwcu 2008 r. budynek został odebrany pod względem technicznym przez Spółdzielnię (bez odbioru lokali mieszkalnych i lokali użytkowych) Ostateczny odbiór budynku nastąpił w połowie sierpnia 2008 r. Obiekt administrowany jest przez Administrację Osiedlową „Mewa”.

Budynek przy ul. Bora – Komorowskiego 39 - 100% - W sierpniu 2008 r. uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku. W dniu 30.12.2008 r. Spółdzielnia odebrała powierzchnie wspólne budynku pod względem technicznym. Od stycznia 2009 r., budynek jest administrowany przez Administrację Osiedlową „Mewa”.

ED Invest Sp. z o.o. kończy procedurę przekazywania wybudowanej sieci kanalizacyjnej do gestora – MPW i K. Do końca maja 2009 r. wykona plac zabaw dla potrzeb mieszkańców budynków przy ul. Bora – Komorowskiego 37, 39.

Dla zabezpieczenia miejsc parkingowych dla okolicznych mieszkańców, w lipcu 2006 r. ED Invest Sp. z o.o. wykonała prace związane z przeniesieniem parkingu przy ul. Pawlikowskiego 3, zlokalizowanego na części terenu inwestycyjnego, na teren w rejonie budynku przy ul. Sosabowskiego 7.

Zgodnie z uchwałą nr 6 Zebrania Przedstawicieli Członów o podziale spółdzielni, teren wraz z parkingiem przekazano do Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik – Jantar”.

Przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie „Gocław – Wilga VII i VI” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego polegające na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną.

Etap I inwestycji: Wilga VII zadanie 6

Powierzchnia około 5 450 m², zlokalizowany w rejonie ulic Rechniewskiego, Nowaka – Jeziorańskiego i Burzyńskiego, jako część całego przedsięwzięcia Wilga VII etap II.

We wrześniu 2006 r. Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej, podpisał umowę o wspólnym przedsięwzięciu na tym terenie z firmą Edbud Nieruchomości Sp. z o.o., której następcą prawnym jest ED Invest Sp z o.o.

Realizacja inwestycji będzie etapowana (etap I, II, III, IV). Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na rozbiórkę odcinka istniejącej linii energetycznej 110 KV kolidującej z projektowaną zabudową. ED Invest Sp. z o.o. zakończył prace związane z jej skablowaniem oraz dokonał przekładki istniejącego kanału ciepłowniczego kolidującego z projektowaną zabudową etapu I. W lutym 2008 r., Spółdzielnia uzyskała decyzję nr 63/PRD/2008 o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę etapu I inwestycji – Wilga VII zad.6 (przewidywana liczba mieszkań – 120, około 90 miejsc postojowych w garażu podziemnym, miejsca postojowe naziemne, lokale użytkowe w poziomie parteru). W październiku 2008 r. na wniosek części mieszkańców Spółdzielni „Wilga 2000”, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy postanowił wznowić postępowanie administracyjne w sprawie wydanej, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zaawansowanie realizacji robót w ramach inwestycji Wilga VII zad. 6 – stan na koniec grudnia 2008 r.:

- dla potrzeb placu budowy wykonano drogi, ogrodzenie, kontenerowe zaplecze, magazyn, myjkę dla samochodów, doprowadzono wodę i energię elektryczną
- wykonano wykop pod budynek w 100 %
- dokonano wymiany ziemi pod nadzorem geologa na pospółkę z zagęszczeniem w 100 %

- wylano tzw. „chudy” beton i izolacje z mas bentonitowych w 100 %
- wykonano żelbetową płytę fundamentową i stan „0” w 75 %

Zagospodarowanie terenów inwestycyjnych

Wilga III a (Wilga V)

Teren inwestycyjny o powierzchni około 2 000 m² u zbiegu ulic: Bora – Komorowskiego i Fieldorfa, położony w środku zabudowy mieszkaniowej i z dala od ulicy.

Decyzją Rady Nadzorczej Spółdzielni, wybrany został kontrahent – firma EDBUD NIERUCHOMOŚCI, do zagospodarowania terenu na zasadzie umowy o wspólnym przedsięwzięciu. Od 03.12.2008 r. firma Edbud Nieruchomości Sp z o.o. zmieniła nazwę na ED Invest Sp. z o.o.

W marcu 2008 r. Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty gruntu, otrzymała decyzję nr 30/WZ-D-VI/08 o warunkach zabudowy terenu inwestycyjnego Wilga V, polegająca na budowie IX kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi w parterze oraz garażem podziemnym. Inwestycja jest oprotestowana przez mieszkańców sąsiednich wspólnot mieszkaniowych oraz przez mieszkańców istniejącego osiedla Wilga IIIA.

Iskra VI (zadanie inwestycyjne JUGOSŁOWIAŃSKA I)

Teren inwestycyjny (za stacją STATOIL) w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

Na podstawie umowy podpisanej w dniu 20 września 1996 r., teren ten został przekazany w dzierżawę firmie Inter Commerce. Następcą prawnym firmy Inter Commerce od dnia 29 sierpnia 2005 r. jest firma DA INVEST Sp. z o.o. Zarząd zastanawiając się nad alternatywnymi rozwiązaniami zagospodarowania tego terenu, uznał za zasadne wypowiedzenie umowy dzierżawy firmie DA INVEST i opracowanie nowego projektu planu zagospodarowania terenu.

W odpowiedzi, Spółdzielnia otrzymała pismo, że firma DA INVEST skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego o ustalenie treści umowy dzierżawy.

W listopadzie 2008r., w porozumieniu z firmą ED Invest Sp. z o.o. (poprzednio Edbud Nieruchomości Sp. z o.o.) Spółdzielnia otrzymała decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych –

wielorodzinnych z towarzyszącymi usługami wbudowanymi, usługami (biura, hotel, usługi), garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą.

Według zamierzeń, realizacja planowanej inwestycji będzie etapowana (etap I, II, III, IV).

Liczba kondygnacji nadziemnych od V do XIV i I-II podziemnych.

ROZDZIAŁ III

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Struktura Spółdzielni w 2008 roku uległa zmianie polegającej na wprowadzeniu nowego podziału zasobów Spółdzielni na osiedla. Rozdzielenie zarządzania zasobami nastąpiło z dniem 30 kwietnia 2008r

Obecnie zasoby Spółdzielni są zarządzane w oparciu o dwie wyodrębnione organizacyjnie i ekonomicznie Administracje Osiedli:

- „Mewa”, do której została przyłączona Wilga IIIa wcześniej zarządzana przez Biuro Zarządu
- „Wilga-Iskra”, do której zostały przyłączone pozostałe zasoby wcześniej zarządzane przez Biuro Zarządu tj. Wilga IX b, IXc, IXd, IIa, Orlik VII, IX.

Zarządzanie terenami inwestycyjnymi pozostaje w gestii Biura Zarządu.

Koszty i przychody Biura Zarządu.

Wykonanie kosztów i przychodów Biura Zarządu za 2008 rok analizowane jest w odniesieniu do planu gospodarczego z korektą uchwaloną przez Radę Nadzorczą w dniu 19.09.2008r.

Koszty utrzymania Biura Zarządu poniesione w 2008 roku wyniosły 4 826 267 zł. tj, 121,64% zaplanowanych kosztów. Przychody uzyskane w tym okresie wyniosły 6 895 013 zł. tj. 131,99% przewidywanych przychodów na 2008 roku . Poziom uzyskanych wpływów przewyższył poziom poniesionych kosztów, co umożliwiło pokrycie bieżących kosztów działalności Biura Zarządu. Uzyskany wynik netto wynosi 1 097 622 zł.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów Biura Zarządu zostały zawarte w tabeli nr 1

Poniżej przedstawione zostały dodatkowe wyjaśnienia do wybranych pozycji.

Koszty (tabela nr 1)

Materiały

Poniesione koszty w wys. 94 274 zł stanowią 100,29% planowanych wielkości. Znaczna część kosztów obejmuje wydatki na wymianę sprzętu komputerowego i zakup wyposażenia pomieszczeń biurowych po przeprowadzonym remoncie w łącznej kwocie 43 086 zł. co stanowi 45,7% kosztów poniesionych w tej pozycji. Pozostałe zakupy obejmują materiały piśmienne, materiały komputerowe, środki czystości i prenumeraty.

Usługi obce

Koszty usług obcych wyniosły 334 328 zł. i stanowią 112,57 % planowanych kosztów. Największy udział (łącznie 73,34%) w tej pozycji mają koszty lustracji, badania bilansu, usług prawnych, usług komputerowych oraz usług telekomunikacyjnych.

Ewidencjonowany w usługach obcych czynsz dzierżawny odprowadzany do Urzędu Gminy za część terenu Orlik VII bis, pokrywany jest drugostronnie przychodami z dzierżawy terenu pod parking.

Wysokie wykonanie planowanych kosztów jest wynikiem wydatków związanych z prawidłowym funkcjonowaniem spółdzielni oraz ogólnego poziomu cen usług

Usługi obce obejmują:

- usługi prawne	90 000
- lustracja i badanie bilansu	71 123
- usługi telekom., konserw.systemu telef.	53 265
- serwis komputerowy i internet.	30 814
- dzierżawa terenu Orlik VII-parking	32 257
- usługi pocztowe	16 469
- ogłoszenia	14 048
- przechowywanie dokumentów	8 597
- ochrona danych osobowych	7 100
- konserwacja ksero	3 430
- druk Statutu	2 100
- inne	5 125
Razem	334 328

Koszty remontu pomieszczeń biurowych

Poniesione koszty w wys. 99 464 zł. obejmują wydatki na remont Biura Zarządu wynikający z awarii kanalizacji. Usuwanie skutków

awarii wymusiło powiększenie zakresu prac remontowych, co wpłynęło na poziom kosztów wydatkowanych na ten cel.

Wynagrodzenia osobowe

Wykonanie osobowego funduszu płac wyniosło 1 753 088 zł. co stanowi 99,33% planowanego funduszu. Pozycja ta obejmuje wypłacone pracownikom wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy wynikające z polityki kadrowej Zarządu i aktualnych uwarunkowań.

Wynagrodzenia bezosobowe

Na kwotę 63 200 zł. stanowiącą 126,40% kosztów planowanych w tej pozycji, składają się wynagrodzenia obejmujące prace gospodarcze głównie związane z remontem pomieszczeń biurowych, czynności wspomagające prace działu członkowsko-mieszkniowego przy przekształceniach lokali, zastępstwa urlopowe portiera i sprzątaczkę i koszty bieżącej obsługi organów samorządowych.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

Koszty w wys. 154 950 zł. stanowią 103,30% planowanych wielkości i obejmują wynagrodzenia oraz ekwiwalenty za użytkowanie prywatnych telefonów wypłacone członkom Rady Nadzorczej.

Składki ZUS

Kwota 274 722 zł obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych, składki na Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 85,8% planowanych wielkości. Wykonanie niższe od planowanego wynika z ustalenia planowanych wielkości w oparciu o kwotę ogólną wynagrodzeń bez uwzględnienia kwoty ograniczającej pobór składek.

Ubezpieczenia majątkowe

Poniesione koszty w wys. 4 224 zł. stanowią opłatę rocznej stawki za ubezpieczenie majątkowe. Stawka ta wynika z zawartej umowy.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty w wys. 24 197 zł. stanowią 105,20% kosztów planowanych i obejmują koszty obowiązkowych badań lekarskich pracowników i ekwiwalenty zgodnie z przepisami bhp.

Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.

Pozycja ta stanowiąca kwotę 196 298 zł. obejmuje: P.F.R.O.N oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości terenów inwestycyjnych. Opłaty przekazywane do Urzędu Gminy z tytułu wieczystego użytkowania wydzierżawianych terenów inwestycyjnych (Iskra I, Iskra VI, Jantar I, Orlik VII bis-parking, Jantar I – parking) oraz podatku od w/w nieruchomości drugostronnie stanowią przychody Spółdzielni z tytułu opłat za udostępnienie terenów.

Opłaty eksploatacyjne

Koszty w wys. 76 400 zł. stanowią opłaty ponoszone przez Biuro Zarządu za użytkowanie lokalu biurowego. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od zmian wysokości miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

Delegacje i przejazdy

Pozycja ta obejmuje limity samochodowe za używanie prywatnych samochodów do celów służbowych (25 436 zł.) oraz koszty delegacji i przejazdów środkami komunikacji miejskiej w celach służbowych (5 261 zł.). Poniesione koszty wyniosły 30 697 zł.,co stanowi 122,79% kosztów planowanych. Przekroczenie planu wynika z niedoszacowania limitów.

Administrowanie nieruchomością B.Komorowskiego 21

Koszty w tej pozycji w wys. 103 524zł. związane są z administrowaniem nowego budynku przed przyjęciem go do eksploatacji przez SM „Gocław-Lotnisko” zgodnie z umową zawartą z firmą ACCIONA. Wpływy z tytułu administrowania stanowiły drugostronnie przychody spółdzielni w wys. 255 000 zł.

Koszty operacyjne

Uzyskany wysoki poziom kosztów operacyjnych wynika z przeksięgowania poniesionych w poprzednim okresie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją w ramach wspólnego przedsięwzięcia inwestycji Wilga VII zad. 6 (270 178 zł.) oraz z aktualizacji należności wobec SM Orlik-Jantar (772 201 zł.). Pozostałe koszty w tej pozycji obejmują koszty sądowe w wys. 161 442 zł. i korektę stanowiącą rozliczenie VAT naliczonego za 2007 r. w wys. 27 415 zł.

Inne koszty

Poniesione koszty wyniosły 87 722 zł. co stanowi 103,20% planowanych wielkości. Pozycja ta zawiera głównie koszty obsługi organów samorządowych (w tym Walne Zgromadzenia), które wyniosły 67 487 zł. i stanowiły 76,93% kosztów tej pozycji.

Przychody (tabela nr 1)

Poniesione koszty Biura Zarządu zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących tytułów:

- dzierżawa terenów	5 196 044	(75,4% przychodów ogółem)
- przychody z osiedli	538 341	(7,8% przychodów ogółem)
- przychody finansowe	638 282	(9,2% przychodów ogółem)
- administrowanie		
B.Komorowskiego 21	255 000	(3,7% przychodów ogółem)
- przychody operacyjne	235 495	(3,4% przychodów ogółem)
- pozostałe przychody	31 851	(0,5% przychodów ogółem)

Dzierżawa

Przychody w tej pozycji stanowiące kwotę 5 196 044 zł. obejmują przychody z tytułu udostępnienia terenu w ramach wspólnego przedsięwzięcia, opłat czynszowych za wynajem miejsc postojowych i opłat czynszowych za dzierżawę terenu związaną z działalnością handlową.

Przychody finansowe

Pozycja ta w ogólnej kwocie 638 282 zł. obejmuje odsetki bankowe i odsetki od wkładów budowlanych.

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne obejmują głównie zwrócone przez dzierżawców opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości w wys. 124 658 zł., i rekompensatę za przekroczenie przez EDBUD terminu realizacji inwestycji w wys. 100 000 zł. Pozostała część przychodów operacyjnych w wys. 10 837 zł. stanowi zwrot kosztów sądowych i rozwiązanie rezerw utworzonych na potrzeby podziału Spółdzielni.

Pozostałe przychody

Przychody uzyskane w tej pozycji w wys. 31 851 zł. obejmowały głównie wpływy związane z przygotowaniem dokumentów do aktów notarialnych w kwocie 28 950 zł.,

Pozostałe pozycje kosztów i wpływów zawarte są w tabeli nr 1

ROZDZIAŁ IV

Działalność eksploatacyjna osiedli

W ramach działalności eksploatacyjnej wyodrębnione organizacyjnie osiedla prowadzą działalność finansową na zasadach wewnętrznego rozrachunku gospodarczego.

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2008 roku wyniosły ogółem 41 223 599 zł. i stanowiły 104,56 % planu rocznego, z tego wykonanie planowanych kosztów w poszczególnych osiedlach wyniosło: w osiedlu „Wilga-Iskra” – 103,68 %, w osiedlu „Mewa” – 109,04%.

Źródłem pokrycia poniesionych kosztów na eksploatację są głównie opłaty mieszkańców i opłaty czynszowe najemców lokali użytkowych. Wielkość zaewidencjonowanych przychodów w 2008 r. w osiedlach ogółem wyniosła 40 709 118 zł., co stanowi 106,51 % planu, z tego wykonanie w poszczególnych osiedlach wyniosło: w osiedlu „Wilga-Iskra” – 105,62 %, w osiedlu „Mewa” – 108,95 %. Narastająco wyniki finansowe utrzymują się na poziomie dodatnim.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów, przychodów i rozliczeń z członkami prezentują załączone tabele nr 2 i 3 oraz komentarze administracji.

Osiedle „Wilga-Iskra”

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2008 roku wyniosły 30 133 936 zł. i stanowiły 103,68 % planowanych kosztów rocznych. Uzyskane przychody w tym okresie wyniosły 29 590 710 zł. tj. 105,62 % przewidywanych przychodów w 2008r. i były niższe od poniesionych kosztów powodując uzyskanie ujemnego wyniku finansowego.

Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

Koszty (tabela nr 2)

Energia elektryczna

Koszty energii elektrycznej wyniosły 1 037 154 zł. i stanowiły 119,89% wielkości planowanych. Na poziom kosztów wpływ miało

zwiększenie zasobów będące wynikiem zmian strukturalnych spółdzielni oraz wzrost cen energii elektrycznej.

Zużycie wody

Koszty w wys. 4 017 977 zł. stanowią 111,41% kosztów planowanych. Poziom kosztów zależy od ceny i zużycia wody. Wzrost ceny wody w czerwcu był czynnikiem powodującym zwiększenie kosztów zużycia wody.

Usługi remontowo-konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 1 756 366 zł., co stanowi 111,73% kosztów planowanych. Pozycja ta obejmuje konserwację dźwigów, domofonów i instalacji elektrycznej, konserwację anten, konserwację zieleni, przeglądy techniczne budynków, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy kominiarskie oraz usługi ślusarskie, hydrauliczne i prace budowlano-remontowe.

Wynagrodzenia osobowe

Wykonanie osobowego funduszu płac w 2008r. wyniosło 1 465 835 zł i stanowiło 94,6 % planowanego funduszu. Pozycja ta obejmuje wypłacane pracownikom z tytułu stosunku pracy należne wynagrodzenia osobowe wynikające z zawartych umów oraz zasad określonych w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Wynagrodzenia bezosobowe.

Kwota 85 705 zł. stanowiąca 85,71 % wykonania planu, obejmuje wynagrodzenia wynikające z zawieranych umów zlecenia.

Największy udział w tej pozycji stanowi umowa zlecenie z radcą prawnym na obsługę prawną Adm. "Wilga – Iskra" na kwotę 48 000 zł. tj 56% kosztów tej pozycji. Pozostałe zlecenia dotyczą odczytów wodomierzy i zastępstwa pracowników etatowych podczas zwolnień lub urlopów.

Składki ZUS

Kwota w wysokości 239 536 zł. obejmuje odprowadzone do ZUS składki z tytułu ubezpieczeń społecznych pracowników oraz składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i stanowi 90,39 % planowanych wielkości na rok 2008.

Usługi obce

Na poniesione koszty w kwocie 2 873 365 zł składają się między innymi:

- usługi sanitarno porządkowe	2 256 694 zł.
- ochrona budynków	207 182 zł.
- dostarczenie sygnału RTV	134 062 zł.
- usługi pocztowo-telekomunikac.	77 005 zł.
- obsługa GZM przez Zarząd	67 180 zł.
- usługi informatyczne	49 296 zł.
- parking Uniwersum rozlicz. z SM Orlik	28 289 zł.
- drobne naprawy i regeneracje	24 640 zł.
- dezynsekcja, deratyzacja	7 862 zł.
- dorabianie kluczy	5 643 zł.
- ogłoszenia prasowe	5 060 zł.
- ochrona przeciwpożarowa	3 934 zł.
- monitoring administracji	1 345 zł.
- inne	5 173 zł.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wysokości 42 510 zł wynikają z opłat stosowanych przez banki prowadzące rachunki administracji osiedla „Wilga – Iskra”. Wykonanie planu w tej pozycji na niskim poziomie stanowiącym 50,01 % wynika z braku obciążeń przez banki prowizją za wpłaty gotówkowe przez ostatnie kilka miesięcy

Koszty szkolenia

Pozycja ta w kwocie 9 239 zł. zawiera koszty poniesione na szkolenia pracowników administracji (przepisy podatkowe, ZUS, przepisy BHP) oraz szkolenie kadry kierowniczej w zarządzaniu nieruchomościami, uzupełnianiu wiedzy w przepisach ogólnospółdzielczych, podatkowych i finansowo – księgowych.

Koszty operacyjne

Uzyskane koszty w wys. 293 116 zł. stanowią 276,66% planowanych wielkości i zawierają koszty sądowe i komornicze oraz koszty, które są księgowane w roku bieżącym, a dotyczą lat ubiegłych. Wysokie wykonanie planu wynika w głównej mierze z utworzenia rezerwy na należności do firmy Defensor Sp. z o.o. na kwotę 116 532 zł.

Przychody (tabela nr 3)

Poniesione na dz. 31.12.2008 r. koszty Administracji „Wilga – Iskra” zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

-lokale mieszkalne	25 409 709	(85,87% przychodów ogółem)
-lokale użytkowe	1 837 009	(6,21% przychodów ogółem)
-garaże, miejsca postojowe	151 252	(0,51% przychodów ogółem)
-dzierżawy, parkingi	1 353 316	(4,57 % przychodów ogółem)
-przychody finansowe	579 124	(1,96 % przychodów ogółem)
-pozostałe przychody	260 300	(0,88 % przychodów ogółem)

Przychody finansowe

Pozycja ta w ogólnej kwocie 579 124 zł zawiera odsetki bankowe w wysokości 371 798 zł i odsetki odzyskane od nieterminowych płatności w wysokości 207 326 zł

Pozostałe przychody

Kwota 260 300 zł obejmuje głównie odzyskane z tytułu sądowego nakazu zapłaty kosztu postępowania spornego (131 713 zł.) oraz przychody z reklam i innych usług na kwotę 128 587 zł.

Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2008 roku wyniosła ogółem 10 608 091 zł., co stanowi 106,49% wykonania planu. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu wyniosły 7 037 255 zł., co stanowi 85,99% planowanych wielkości.

Poniesione w 2008 roku koszty w głównej mierze obejmowały : docieplenia 11 budynków, docieplenia stropodachów (9 budynków), remonty balkonów (6 budynków), przebudowy i wymianę przyłączy wodociagowych, wymianę instalacji zw i cw, modernizację instalacji gazowej, remonty przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych oraz wymianę skrzynek pocztowych w budynkach w celu dostosowania do wymogów unijnych.

Środki niewykorzystane funduszy remontowych w wys. 3 570 836 zł przeszły na rok 2009.

Osiedle „Mewa”

Koszty działalności eksploatacyjnej w 2008 r wyniosły 11 296 027 zł. i stanowiły 109,04 % planowanych kosztów rocznych. Uzyskane przychody w tym okresie wyniosły 11 118 408 zł. tj. 108,95% przewidywanych przychodów w 2008r. i były niższe od poniesionych kosztów, co wpłynęło na uzyskanie ujemnego wyniku finansowego.

Plan realizowany był przy zwiększonych zasobach wynikających ze zmian organizacyjnych spółdzielni i przejęcia nowych budynków, co generalnie wpłynęło na uzyskanie wyższego poziomu kosztów i wpływów w pozycjach takich jak: energia cieplna, energia elektryczna, zużycie wody, wywóz nieczystości, usługi obce, wynagrodzenia, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, ubezpieczenia majątkowe. W 2008 roku Administracja przejęła w kwietniu do użytkowania 3 budynki w nieruchomości Wilga III A oraz budynek przy ul. Bora Komorowskiego 21. W sierpniu przejęty został budynek przy ul. Bora Komorowskiego 37 a w grudniu budynek przy ul. Bora Komorowskiego 39, Przyjęte do eksploatacji budynki zwiększyły zasoby osiedla łącznie o 38 928,63 m² powierzchni użytkowej, 663 lokale mieszkalne i 38 lokali użytkowych.

Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

Koszty (tabela nr 2)

Usługi remontowo-konserwacyjne

Poniesione koszty wyniosły 1 321 639 zł., co stanowi 122,00% planowanych kosztów w tej pozycji. Koszty konserwacji obejmują konserwację ślusarską , konserwację instalacji elektrycznej, usługi hydrauliczne, konserwację instalacji p.poż., wentylacji mechanicznej, instalacji systemu CCTV, konserwacji dźwigów i domofonów, konserwacji zieleni, materiały konserwacyjne, obligatoryjne przeglądy roczne i 5-letnie zgodnie z zapisami ustawy Prawo Budowlane oraz awarie i drobne naprawy. Dodatkowo poniesiono koszty konserwacji związane z przejęciem budynku Bora Komorowskiego 37, jak również wynikające ze zlecenia serwisowych przeglądów w budynku Bora

Komorowskiego 21 (np. obsługa central wentylacyjnych i systemu p.poż.)

Wynagrodzenia osobowe

Wykonanie osobowego funduszu płac w 2008 roku wyniosło 452 724 zł., co stanowi 100,49% planowanego funduszu. Pozycja ta obejmuje wypłacone pracownikom wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy wynikające z polityki kadrowej Zarządu.

Wynagrodzenia bezosobowe.

Wynagrodzenia wynikające z zawartych umów zleceń wyniosły 12 858 zł. i stanowiły 24,26 % planowanego bezosobowego funduszu płac. Umowy zlecenia wynikają z bieżących potrzeb.

Usługi obce

Poniesione koszty w kwocie 2 091 900 zł obejmują:

- ochrona budynków	1 332 652,00 zł.
- usługi sanitarno porządkowe	672 585,00 zł.
- obsługa prawna	32 369,00 zł.
- usługi pocztowo - telekomunikacyjne	16 673,00 zł.
- usługi informatyczne	9 592,00 zł.
- wymiana piasku w piaskownicach	7 320,00 zł.
- montaż skrzynek pocztowych	5 536,00 zł.
- dostarczenie sygnału RTV	4 443,00 zł.
- konserwacja ksero	2 052,00 zł.
- monitoring administracji	1 529,00 zł.
- ogłoszenia prasowe	1 240,00 zł.
- inne	5 909,00 zł.

Świadczenia na rzecz pracowników

Koszty te wyniosły 2 995 zł. co stanowi 249,55% planu. Kwota ta obejmuje koszty BHP takie jak: zakup wody, ekwiwalent za pranie odzieży. Przekroczenie wynika ze zwiększenia zatrudnienia w porównaniu do roku ubiegłego.

Podatki, opłaty, PFRON

Koszty w wys. 23 362 zł. stanowią 212,39% planu i obejmują podatek VAT nie podlegający odliczeniu z Urzędem Skarbowym w wys. 18 881 zł oraz koszty PFRON w wys. 4 481 zł.

Opłaty eksploatacyjne

Pozycja ta obejmuje opłaty za użytkowanie lokalu przeznaczonego na biuro administracji osiedla. Poniesione koszty z tego tytułu wyniosły 16 171 zł i stanowią 134,76 % przewidywanych wydatków. Uzyskanie takiego poziomu było związane z powiększeniem metrażu administracji w wyniku przyłączenia powierzchni przeznaczonej wcześniej na działalność społeczno i oświatowo-kulturalną, a obecnie stanowiącego pomieszczenie biurowe.

Prowizje i opłaty bankowe

Poniesione koszty w wysokości 22 395 zł stanowią 159,96% kosztów planowanych i obejmują opłaty stosowane przez bank prowadzący rachunek administracji. Wysoki poziom wykonania wynika ze wzrostu wysokości opłat oraz zwiększenia ilości wpłat za użytkowanie lokali spowodowanej przejściem do eksploatacji nowych budynków.

Koszty operacyjne i finansowe

Kwota 68 646 zł zawiera koszty sądowe oraz rozliczenie z tytułu eksploatacji, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu Tesco, aktualizację należności i korektę podatku VAT za rok 2007.

Inne koszty

Koszty wyniosły 36 691 zł. co stanowi 166,78% planu. Koszty te obejmują zakup pojemników na piach, koszy ulicznych, wymianę piasku w piaskownicach, konserwację kopiarki, zakup prenumeraty, ogłoszenia prasowe i inne.

Administrowanie

Nieplanowane koszty związane z administrowaniem budynku przy ul. Bora Komorowskiego 37 i Bora Komorowskiego 39 wyniosły 206 364 zł. Wydatki te związane były z utrzymaniem nieruchomości w czystości i należytym stanie technicznym, konserwacją, zapewnieniem ochrony, nadzorem nad prawidłowym wykonywaniem usług, kosztami mediów.

W związku z tym, że koszty dotyczące administrowania budynku Bora Komorowskiego 39 zostaną poniesione również w roku 2009, wykazana nadwyżka za 2008r. zostanie rozliczona w roku bieżącym. Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami

dotycząca budynku przy ul. Bora Komorowskiego 37 została rozliczona w 2008 roku jak w pozostałych nieruchomościach.

Przychody (tabela nr 3)

Koszty poniesione w okresie trzech kwartałów zostały pokryte przychodami pochodzącymi z następujących rodzajów działalności:

-lokale mieszkalne	8 772 143 (78,90% przychodów ogółem)
-lokale użytkowe	722 412 (6,50% przychodów ogółem)
-garaże, miejsca postojowe	825 613 (7,42% przychodów ogółem)
-przychody finansowe	127 001 (1,14 % przychodów ogółem)
-pozostałe przychody	243 544 (2,19 % przychodów ogółem)
-administrowanie	427 695 (3,85 % przychodów ogółem)

Przychody finansowe

Pozycja ta w ogólnej kwocie 127 001 zł. zawiera odsetki bankowe i odsetki od nieterminowych płatności czynszu.

Pozostałe przychody

Kwota w wys. 243 544 zł obejmuje zwrot kosztów sądowych, wpływy z Tesco, reklam oraz najmu miejsc postojowych.

Administrowanie

Naliczone wpływy za administrowanie budynku przy ul. Bora Komorowskiego 37 i Bora Komorowskiego 39 wyniosły 427 695 zł.

Szczegółowe informacje dotyczące kosztów i wpływów osiedla zawarte są w tabelach nr 2 i 3

Fundusz remontowy (tabela nr 4)

Koszty funduszu remontowego w roku 2008 wyniosły 1 081 168 zł., co stanowi 88,75 % planu, natomiast wysokość środków zgromadzonych wyniosła ogółem 2 300 455 zł. co stanowi 100,55% planu.

Koszty zostały poniesione m.in. na:

wymianę wewnętrznej instalacji ciepłej wody i cyrkulacji, wymianę obróbek blacharskich, wymianę ciepłomierzy mieszkaniowych, naprawę przeciekających balkonów, naprawę przeciekających balkonów, modernizację systemu kontroli dostępu, wykonanie instalacji domofonu, montaż i uruchomienie baterii

kondensatorów, dostawę i montaż ciepłomierzy i wodomierzy w ramach legalizacji, remont klatek schodowych oraz korytarzy lokalowych .

Wpływy stanowią głównie odpis z lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych.

Posiadane środki na funduszu remontowym na dn. 31.12.2008r wynoszą 1 219 287 zł (wynik narastająco).

Zadłużenia czynszowe Spółdzielni.

Wykazane zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2008 r. wyniosły

3 856 tys. zł. z czego przypada na:

- zadłużenia kredytowe starego portfela 270 tys. zł.
- pozostałe zadłużenia 3 586 tys. zł.

Średnie miesięczne należności spółdzielni z tytułu opłat czynszowych wyniosły 3 511 tys. zł.

Wskaźnik zadłużenia do naliczenia miesięcznego czynszu na koniec omawianego okresu wyniósł 1,10.

Statystyka zaległości czynszowych wskazuje najwyższy poziom zadłużenia w grupie zadłużeń do 3-ch miesięcy wynoszący 1 033 tys. zł. stanowiący 28,8% ogółu zadłużeń. Jest to również najlicniejsza grupa członków, regulujących swoje zadłużenia wobec spółdzielni z niewielkim opóźnieniem.

W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali administracje prowadzą na bieżąco windykację zadłużeń.

ROZDZIAŁ V

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W wyniku zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni działalność społeczna i oświatowo-kulturalna włączona została do obowiązków Biura Zarządu Spółdzielni. Koszty i przychody dotyczące tej działalności ewidencjonowane są na oddzielnych kontach dla analizy wielkości wykorzystywanych środków.

Działalność prowadzona jest głównie przez Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra, Klub Seniora działający przy administracji osiedla „Mewa” i Klub Ikar dysponuje salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie.

W ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prowadzona jest również działalność sportowa.

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w 2008 roku wyniosły 320 435 zł. tj. 90,59 % planowanych wielkości. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 369 774 zł., co stanowi 109,21 % planu. Nadwyżka wpływów nad kosztami wpłynęła na uzyskanie dodatniego wyniku w omawianym okresie.

Wyniki działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prezentowane są w odniesieniu do planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Poniżej przedstawiamy dodatkowe informacje dotyczące wykonania niektórych pozycji kosztów i przychodów.

Koszty (tabela nr 8)

Usługi obce

Koszty w wys. 67 238 zł. stanowią 112,06 % wielkości planowanych i obejmują głównie koszty przeprowadzonego remontu w klubie Ikar wynoszące 45 669 zł., co stanowi 67,95% kosztów tej pozycji. Pozostałą część kosztów stanowią usługi telekomunikacyjne, usługi informatyczne i koszty związane z organizacją zajęć.

Koszty imprez

Koszty wyniosły 15 161 zł. i stanowiły 108,29 % kosztów planowanych. Pozycja ta obejmuje wydatki związane z przeprowadzeniem imprez finansowanych przez Urząd Dzielnicy.

Przychody (tabela nr 8)

Odpisy z osiedli.

Uzyskanie wyższych przychodów z osiedli wynika ze zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez przyjęcie do eksploatacji nowych budynków w osiedlu „Mewa.”

Dotacje i darowizny

Pozycja ta zawiera otrzymane dotacje z Urzędu Dzielnicy w wys. 27 250 zł. oraz darowiznę w wys. 20 000 zł.

Przychody własne

Przychody własne stanowią głównie wpływy uzyskiwane z odpłatnego wynajmowania sali.

Klub OCP

Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga” w 2008r podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło zajęcia stałe w różnych sekcjach zainteresowań, oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno-oświatowe współfinansowane przez Dzielnicę Praga Południe m.st. Warszawy.

Placówka prowadziła zajęcia stałe dla różnych grup wiekowych: Dla dzieci przedszkolnych: taniec nowoczesny z elementami tańca towarzyskiego, zajęcia teatralne, plastyka, zajęcia umuzykalniając, gimnastyka korekcyjna i zajęcia wokalnie – taneczne.

Dla dzieci i młodzieży: plastyka, taniec nowoczesny.

Gimnastyka dla pań: zajęcia fitness, zajęcia HATHA JOGI.

Zajęcia dla seniorów: gimnastyka, Twórczy Klub Seniora „WENA”

Podsumowaniem roku dydaktycznego 2007/2008 była wystawa malarstwa, grafiki i ceramiki w dn. 8.09 – 27.09.2008r w Galerii Sztuki Współczesnej AKTYN przy ul. Chmielnej.

W 2008 r. Wydział Kultury Dzielniczy Praga Południe m. st.

Warszawy współfinansował 10 projektów na sumę 28 800 zł.są to cykle warsztatowe:

- „Studio plastyczne dla dzieci i młodzieży”
- „Warsztaty plastyczne z elementami muzykoterapii dla niepełnosprawnych”
- „Bajkowe podróże z ceramiką”
- „Warsztaty artystyczne dla placówek prowadzących zimę w mieście i „lato w mieście”
- „Warsztaty plastyczne dla seniorów i bezrobotnych”
- dzielnicowy konkurs plastyczny dla dzieci i młodzieży - 18.06.08 odbyło się podsumowanie konkursu z uroczystym rozdaniem dyplomów i nagród. Ekspozycja prac nagrodzonych w konkursie „Cztery pory roku w pejzażu Mazowsza” zorganizowana została w Klubie Kultury „Gośćków” przy ul. Abrahama 10.
- dzielnicowy konkurs plastyczny dla przedszkoli „Złota Polska jesień”.
- Impreza charytatywna „boże narodzenie dla wszystkich dzieci”

organizowana przez klub już od kilku lat. W trakcie imprezy sprzedawane były prace plastyczne o tematyce świątecznej wykonane przez dzieci, młodzież oraz panie z Klubu Seniora „Wena”. Aukcji charytatywnej towarzyszył spektakl teatralny dla dzieci „przygody żeglarza Sindbada”

Zebrałą kwotę 1520 zł przekazaliśmy na paczki świąteczne dla dzieci z rodzin o trudnej sytuacji materialnej Parafii Św. Patryka na Gocławiu.

- 07 grudnia 2008 r. w godz. 17 – 20 odbyła się Impreza kulturalna „Koncert Wigilijny” - koncert kolęd polskich i światowych w wykonaniu artysty barytona Andrzeja Zagdańskiego. Po koncercie odbyła się kolacja wigilijna przygotowana przez panie seniorki z Twórczego Klubu Seniora „Wena” .

Klub Seniora

Klub Seniora działający przy Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko zorganizował w roku 2008 roku wiele różnorodnych spotkań.

Członkowie Klubu mieli możliwość uczestniczenia w prelekcjach dotyczących zdrowia m.in.: 2 wykłady przeprowadziła lekarz pulmonolog na temat przyczyn i skutków przewlekłego kaszlu oraz 1 wykład na temat nadciśnienia tętniczego krwi, jak również jeden wykład lekarza internisty na temat leczenia depresji. Odbyło się również spotkanie z pedikiurzystką, gdzie Panie zasięgnęły porad na temat zabiegów i pielęgnacji dłoni i stóp. Kosmetolog zaś radziła, jakie preparaty stosować w wieku dojrzałym, szczególnie po silnym działaniu promieni słonecznych. Zorganizowane zostały wyjścia Klubowiczów na spektakle teatralne takie jak: „Wszyscyśmy z jednego szynela” i „Oskary - Oskary” w Teatrze Rampa, „Powrót do domu” w Teatrze Ateneum, „Idiota”, „Zemsta” i „Noc” w Teatrze Polskim, „Pornografia” w Teatrze Powszechnym i „Oczy Brigitte Bardot” w Teatrze na Woli. Seniorzy mieli również możliwość obejrzenia przedstawienia pt: „Baron Cygański” w Sali Kongresowej w ramach przekazanych środków na rzecz Towarzystwa Przyjaciół Dzieci. Gościem klubu był znany i lubiany przez naszych klubowiczów aktor, Pan Andrzej Malec. W Klubie Seniora organizowane były:

- spotkania z podróżnikiem, połączone z pokazem slajdów z Panamy i Azji Południowo – Wschodniej (Laos, Wietnam i Korea),
- warsztaty artystyczne z możliwością lepienia z gliny symboli wielkanocnych,
- uroczyste spotkanie wszystkich klubowiczów z okazji Świąt Wielkanocnych oraz spotkanie opłatkowe przed Świątami Bożego Narodzenia,
- prelekcja połączona z warsztatami pt: „Sceny z życia Słowian”.
- wycieczki do czytelnicy naukowej na wystawę malarstwa współczesnego i konwencjonalnego, wystawę o Kapliczkach warszawskich, w Muzeum Etnograficznym „Zwykłe, niezwykle, fascynujące kolekcje”.
- w ramach V Festiwalu Piosenki Retro im. Mieczysława Fogga, zorganizowany był wieczór muzyczny pt: „Jesienne róże”.

Klub IKAR.

W ramach działalności Klubu Ikar prowadzone są:

- zajęcia sportowe w Szkole Podstawowej 312 dla dzieci i młodzieży z osiedli Wilga i Orlik.
- kontynuowane są zajęcia dla seniorów (aerobik)
- zajęcia dla dzieci i młodzieży (nauka tańca).

W analizowanym okresie sala Klubu Ikar przyniosła konkretne dochody w wyniku jej wynajmowania między innymi na szkolenia, różnorodne prezentacje oraz zebrania organów samorządowych sąsiednich Spółdzielni.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej zawarte są w tabeli nr 8.

Koszty i wpływy Biura Zarządu w 2008 r.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Zarząd		
		Plan 2008 r.	Wykonanie 2008r.	Dynam.w % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Amortyzacja	60 000	60 341	100,57
2.	Materiały	94 000	94 274	100,29
3.	Energia elektryczna	8 000	8 169	102,11
4.	Usługi obce	297 000	334 328	112,57
5.	Koszty remontu pomieszczeń biurowych	100 000	99 464	99,46
7.	Koszt wyodrębnienia własności	230 000	46 642	20,28
8.	Wynagrodzenia osobowe	1 765 000	1 753 088	99,33
9.	Wynagrodzenia bezosobowe	50 000	63 200	126,40
10.	Wynagrodzenia RN	150 000	154 950	103,30
11.	Składki Z.U.S.	320 200	274 722	85,80
12.	Świadczenia na rzecz prac.	23 000	24 197	105,20
13.	Odpis na FŚS	26 000	23 116	88,91
14.	Ubezpieczenia majątkowe	4 224	4 224	100,00
15.	Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.	209 000	196 298	93,92
16.	Opłaty eksploatacyjne	82 000	76 400	93,17
17.	Delegacje i przejazdy	25 000	30 697	122,79
18.	Prowizje i opłaty bankowe	20 000	13 184	65,92
19.	Koszty szkolenia	15 000	12 061	80,41
20.	Koszty szkolenia RN	18 000	16 440	91,33
21.	Koszty utrzymania niesprzed.inwest.	43 000	39 394	91,61
22.	Koszty operacyjne	150 000	1 231 236	820,82
23.	Koszty finansowe	18 000	69	0,38
24.	Vat nie podlegający odliczeniu	80 000	88 527	110,66
25.	Administr.nieruch.B.Komorowskiego 21	103 524	103 524	100,00
26.	Inne koszty	85 000	87 722	103,20
	Razem koszty	3 975 948	4 836 267	121,64
1.	Przychody z osiedli	400 000	538 341	134,59
2.	Dzierżawa	4 015 000	5 196 044	129,42
	w tym:udostępnienie terenu	3 144 000	4 364 000	138,80
3.	Przychody finansowe	380 000	638 282	167,97
4.	Przychody operacyjne	95 000	235 495	247,89
5.	Administr.nieruch.B.Komorowskiego 21	255 000	255 000	100,00
6.	Pozostałe przychody	79 000	31 851	40,32
	Razem wpływy	5 224 000	6 895 013	131,99
	Wynik brutto + -	1 248 052	2 058 746	x
	Podatek dochodowy od osób prawnych	-339 158	-961 124	x
	Wynik netto	908 894	1 097 622	x
	Wynik poprzedniego okresu	8 022 718	8 022 718	x
	Wynik narastająco + -	8 931 612	9 120 340	x

Wykonanie kosztów i innych wydatków w Administracjach w 2008r.

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"			ADM OS.MEWA			Razem		
		Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %	Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %	Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	Amortyzacja	30 000	13 150	43,83	15 000	10 040	66,93	45 000	23 190	51,53
2	Materiały	250 000	248 129	99,25	10 000	9 478	94,78	260 000	257 607	99,08
3	Energia ciepła	7 866 734	7 474 268	95,01	2 283 568	2 348 549	102,85	10 150 302	9 822 817	96,77
4	Energia elektryczna	865 087	1 037 154	119,89	675 408	684 620	101,36	1 540 495	1 721 774	111,77
5	Zużycie wody	3 606 320	4 017 977	111,41	1 007 683	1 185 650	117,66	4 614 003	5 203 627	112,78
6	Gaz	576 468	570 856	99,03	0	0	x	576 468	570 856	99,03
7	Usługi remont.-konserw.	1 571 998	1 756 366	111,73	1 083 314	1 321 639	122,00	2 655 312	3 078 005	115,92
8	Usługi transportowe	36 000	12 879	35,78	220	0	0,00	36 220	12 879	35,56
9	Wywóz nieczystości	1 106 064	1 097 337	99,21	342 027	362 393	105,95	1 448 091	1 459 730	100,80
10	Usługi obce	2 490 000	2 873 365	115,40	2 026 160	2 091 900	103,24	4 516 160	4 965 265	109,94
11	Wynagrodzenia	1 650 000	1 551 540	94,03	507 811	465 582	91,68	2 157 811	2 017 122	93,48
12	Składki Z.U.S.	265 000	239 536	90,39	86 400	77 535	89,74	351 400	317 071	90,23
13	Odpis na fund.remontowy	6 019 502	6 498 756	107,96	1 316 744	1 432 666	108,80	7 336 246	7 931 422	108,11
14	Świadczenia na rzecz prac.	30 000	28 723	95,74	1 200	2 995	249,58	31 200	31 718	101,66
15	Odpis na FŚS	28 500	28 271	99,20	6 723	6 709	99,79	35 223	34 980	99,31
16	Opł.za wiecz.użytk.gruntów	1 363 368	1 211 391	88,85	323 325	360 802	111,59	1 686 693	1 572 193	93,21
17	Podatek od nieruchomości	452 424	480 407	106,19	279 233	270 305	96,80	731 657	750 712	102,60
18	Ubezpieczenia majątkowe	35 000	44 707	127,73	56 000	54 839	97,93	91 000	99 546	109,39
19	Podatki, opłaty, P.F.R.O.N.	28 000	25 732	91,90	11 000	23 362	212,38	39 000	49 094	125,88
20	Opłaty eksploatacyjne	10 000	2 183	21,83	12 000	16 171	134,76	22 000	18 354	83,43
21	Delegacje i przejazdy	10 500	12 081	115,06	6 900	166	2,41	17 400	12 247	70,39
22	Konwój gotówki	17 000	9 814	57,73	0	0	x	17 000	9 814	57,73
23	Prowizje i opłaty bankowe	85 000	42 510	50,01	14 000	22 395	159,96	99 000	64 905	65,56
24	Koszty szkolenia	12 000	9 239	76,99	8 000	8 139	101,74	20 000	17 378	86,89
25	Koszty operacyjne	105 950	293 116	276,66	8 000	68 646	858,08	113 950	361 762	317,47
26	Koszty zarządzania	519 161	533 234	102,71	256 920	228 391	88,90	776 081	761 625	98,14
27	Inne koszty	35 000	21 215	60,61	22 000	36 691	166,78	57 000	57 906	101,59
28	Administrowanie	0	0		0	206 364	x	0	206 364	x
	Razem	29 065 076	30 133 936	103,68	10 359 636	11 296 027	109,04	39 424 712	41 223 599	104,56

Wykonanie przychodów i wyników w Administracjach w 2008r.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	ADM "Wilga Iskra"			ADM OS.MEWA			Razem		
		Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %	Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %	Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynam. w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	Opłaty za użytkowanie lokali	25 936 101	27 397 970	105,64	10 051 782	10 320 168	102,67	35 987 883	37 718 138	104,81
	lok. mieszkalne	24 127 785	25 409 709	105,31	8 218 184	8 772 143	106,74	32 345 969	34 181 852	105,68
	lok. użytkowe	1 648 316	1 837 009	111,45	877 876	722 412	82,29	2 526 192	2 559 421	101,32
	garaże, m postojowe	160 000	151 252	94,53	955 722	825 613	86,39	1 115 722	976 865	87,55
2.	Przychody finansowe	550 000	579 124	105,30	120 000	127 001	105,83	670 000	706 125	105,39
3.	Dzierżawa, parkingi	1 329 000	1 353 316	101,83	0	0	x	1 329 000	1 353 316	101,83
4.	Pozostałe przychody	200 000	260 300	130,15	33 262	243 544	732,20	233 262	503 844	216,00
5.	Administrowanie	0	0	x	0	427 695	x	0	427 695	x
	Razem przychody	28 015 101	29 590 710	105,62	10 205 044	11 118 408	108,95	38 220 145	40 709 118	106,51
	Wynik brutto + -	-1 049 975	-543 226	x	-154 592	-177 619	x	-1 204 567	-720 845	x
	Pod.doch.od osób prawnych	-443 003	-591 515	x	-8 834	-94 510	x	-451 837	-686 025	x
	Wynik netto	-1 492 978	-1 134 741	x	-163 426	-272 129	x	-1 656 404	-1 406 870	x
	Wynik poprzedniego okresu	1 158 294	1 158 294	x	742 251	742 251	x	1 900 545	1 900 545	x
	Wynik narastająco + -	-334 684	23 553	x	578 825	470 122	x	244 141	493 675	x

Fundusz remontowy w Administracjach w 2008r.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	ADM "Wilga - Iskra"			ADM OS.MEWA			Razem		
	Plan na 2008r.	Wykonanie na 2008r.	Dynamika w %	Plan na 2008r.	Wykonanie na 2008r.	Dynamika w %	Plan na 2008r.	Wykonanie na 2008r.	Dynamika w %
Stan na początek roku	3 941 738	3 941 738	x	838 547	838 547	x	4 780 286	4 780 285	x
Zwiększenia:				0	0		0	0	
odpis w ciężar kosztów eksploatacji	6 019 502	6 586 112	109,41	1 316 744	1 390 894	105,63	7 336 246	7 977 006	108,73
Inne wpływy		80 241		132 489	71 013	53,60	132 489	151 254	114,16
Razem dysponowany fundusz	9 961 240	10 608 091	106,49	2 287 781	2 300 455	100,55	12 249 021	12 908 546	105,38
Zmniejszenia:									
koszty remontów w wykonawstwie własn.	0	0	x	0	0	x	0	0	x
koszty remontów w wykonawstwie obcym	8 183 545	6 967 063	85,14	1 218 171	1 081 168	88,75	9 401 716	8 048 231	85,60
inne wydatki	0	70 192	x	0	0	x	0	70 192	x
Razem zmniejszenia	8 183 545	7 037 255	85,99	1 218 171	1 081 168	88,75	9 401 716	8 118 423	86,35
Stan na koniec okresu	1 777 696	3 570 836	x	1 069 610	1 219 287	x	2 847 305	4 790 123	x

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali i kredytu mieszkaniowego w SM "Gołław-Lotnisko"

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	Stan na dzień		Dynamika (3/2) w %	Ilość dłużników * na dzień		Dynamika w % (6/5)	Średnie m-czne obciążenia opłat czynsz. w tys.zł.		Dynamika w % (9/8)	Wskaźnik zadłużenia do wymiaru opłat czynsz	
	31.12.07r. w tys. zł.	31.12.08r. w tys. zł.		31.12.07r.	31.12.08r.		rok 2007	rok 2008		rok 2007	rok 2008
	2.	3.		4.	5.		6.	7.		8.	9.
AO "Wilga-Iskra"	3 357	3 098	92,28	961	903	93,96	2 568	2 419	94,20	1,31	1,28
AO "Mewa"	511	758	148,34	651	761	116,90	912	1 092	119,74	0,56	0,69
Razem	3 868	3 856	99,69	1 612	1 664	103,23	3 480	3 511	100,89	1,11	1,10

* Uwaga: w kol. nr 6 nie są wykazani dłużnicy z zadłużeniem do 1 m-ca w tym: w Os. "Wilga-Iskra" w ilości 1279; w Os. "Mewa" w ilości 665

Statystyka zaległości czynszowych
(bez zadłużeń z tytułu kredytu mieszkaniowego) stan na 31.12.2008r.

Tabela
nr 6

Wyszczególnienie	Ilość dłużników						Kwota zadłużenia					
	ADM "Wilga - Iskra"		ADM Mewa		Ogółem		ADM "Wilga - Iskra"		ADM Mewa		Ogółem	
	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
do 3 m-ca	1566	164	692	425	2258	589	578 252,00	109 310,00	223 784,46	121 246,37	802 036,46	230 556,37
3 - 6 m-cy	127	26	67	126	194	152	240 467,00	47 489,00	116 745,13	80 507,81	357 212,13	127 996,81
6 - 12 m-cy	45	2	22	59	67	61	193 747,00	600,00	73 394,23	64 654,29	267 141,23	65 254,29
12 - 24 m-cy	23	4	2	29	25	33	196 544,00	4 242,00	14 426,94	40 496,57	210 970,94	44 738,57
24 - 36 m-cy	13	3	1	2	14	5	191 554,00	18 166,00	16 091,52	6 295,21	207 645,52	24 461,21
36 - 60 m-cy	19	1	0	1	19	2	473 513,00	6 974,00	0,00	1 073,74	473 513,00	8 047,74
powyżej 60 m-cy	15	0	0	0	15	0	767 070,00	0,00	0,00	0,00	767 070,00	0,00
Razem	1 808	200	784	642	2 592	842	2 641 147,00	186 781,00	444 442,28	314 273,99	3 085 589,28	501 054,99
Ogółem	2 008		1 426		3 434		2 827 928,00		758 716,27		3 586 644,27	

Windykacja na dzień 31.12.2008 r

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	Sprawy w sądzie o zapłatę		Wyroki		Wykluczenia ze Spółdzielni (ilość osób) 2008 r.	Sprawy w sądzie o eksmisję	Wyroki eksmisyjne	Wykonane eksmisje w okresie 2008 r.
	na dzień 31.12.2008 r.	skierowane w okresie 2008 r.	na dzień 31.12.2008 r.	uzyskane w okresie 2008 r.				
SMGL ogółem								
- lok.mieszkalne	23	33	59	21	25	23	6	1
- lok. użytkowe	3	0	6	2	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	3	3	0	1	0	0	0	0
Os "Wilga - Iskra"								
- lok.mieszkalne	19	29	57	19	25	23	6	1
- lok. użytkowe	3	0	5	2	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Os "Mewa"								
- lok.mieszkalne	4	4	2	2	0	0	0	0
- lok. użytkowe	0	0	1	0	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	3	3	0	1	0	0	0	0

Objaśnienie:

"Sprawy w sądzie o zapłatę na dzień 31.12.2008r." - dotyczy nie zakończonych jeszcze spraw według zaległości na 31.12.08r.

"Wyroki na dzień 31.12.2008r." - obejmuje tylko dłużników powyżej 4 miesięcy, w stosunku do których zakończyło się postępowanie sądowe.

"Wykluczenia ze Spółdzielni" - obejmuje tylko osoby skutecznie wykluczone z członkostwa

"Wyroki eksmisyjne" - obejmuje sprawy zakończone wyrokiem sądowym i skierowane do komornika celem dalszej egzekucji.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna

Tabela nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2008 r.	Wykonanie 2008 r.	Dynamika 4 : 3 w %
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Amortyzacja	2 200	1 912	86,91
2.	Materiały	15 250	4 591	30,1
3.	Energia elektryczna	2 000	1 908	95,4
4.	Usługi obce	60 000	67 238	112,06
5.	Wynagrodzenia	139 900	136 299	97,43
6.	Składki Z.U.S.	15 000	16 242	108,28
7.	Świadczenia na rzecz prac.	1 200	815	67,92
8.	Ubezpieczenia majątkowe	248	124	50
9.	Czynsze	8 700	8 143	93,6
10.	Delegacje i przejazdy	300	288	96
11.	Koszty imprez	14 000	15 161	108,29
12.	Działalność sportowa	55 300	52 164	94,33
13.	Inne koszty	39 613	15 550	39,25
	Razem koszty	353 711	320 435	90,59
1.	Wpłaty członków	36 600	30 100	82,24
2.	Odpis z osiedli	190 000	230 585	121,36
3.	Dotacje darowizny	24 000	47 250	196,88
4.	Wpływy własne	88 000	61 839	70,27
	Razem wpływy	338 600	369 774	109,21
	Wynik + -	-15 111	49 339	X
	Podatek dochodowy -	0	-9 374	X
	Wynik poprzedniego okresu	269 600	269 600	X
	Wynik narastająco + -	254 489	309 565	X