



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISKO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
za 2019 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"GOCLAW-LOTNISKO"
ZARZĄD

Warszawa, marzec 2020 r.

WSTĘP

Szanowni Spółdzielcy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” prezentuje niniejszym sprawozdaniem zasady funkcjonowania Spółdzielni w roku 2019, działania podejmowane dla utrzymania dobrej kondycji Spółdzielni oraz wyniki osiągnięte w efekcie tych działań.

Poszczególne rozdziały sprawozdania w sposób szczegółowy przedstawiają informacje odnośnie:

- działalności członkowsko-mieszkaniowej;
- działalności biura Zarządu Spółdzielni w tym – efekty zarządzania mieniem Spółdzielni;
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi – realizowanej przez Administrację Osiedli „Wilga-Iskra i „Mewa”;
- sytuacji finansowej Spółdzielni;
- zaległości w opłatach za lokale;
- działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- działalności inwestycyjnej.

Wstępem do sprawozdania Zarząd przedstawia informacje ogólne, stanowiące wprowadzenie do poszczególnych rozdziałów, a także ocenę efektów działania Spółdzielni w ramach poszczególnych segmentów jej działalności oraz sugestie odnośnie weryfikacji działań planowanych na lata następne.

Zgodnie z zapisami statutu nowego statutu Spółdzielni, przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2018 Uchwałą nr 1/2018 podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub jej członków;
- realizacja nowych zasobów na terenach inwestycyjnych stanowiących mienie Spółdzielni, celem m.in. zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni;
- prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia zrzeszała 11.423 członków, w tym 1.132 członków oczekujących z list podstawowych oraz 206 członków Spółdzielni aktualnie finansujących budowę lokali w nowych zasobach Spółdzielni.

W ramach podstawowej działalności, wg stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” zarządza zasobami o niżej podanych wielkościach:

POWIERZCHNIA GRUNTÓW W m².

L. p.	Zarządzający Rodzaj gruntu	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	Administracja Osiedla „Mewa”	Biuro Zarządu Sp-ni	Ogółem
1.	Tereny eksploatacyjne nieruchomości	293 674	116 276	--	409 950
2.	Tereny inwestycyjne w tym: Orlik I bis Wilga VI Iskra VI Wilga IIIA	--	--	53 336 3 770 39 411 8 141 2 014	53 336
3.	Mienie Spółdzielni	--	--	199 776	199 776
4.	Razem	293 674	116 276	253 112	663 062

ZASOBY BUDYNKOWE I MIEJSCA POSTOJOWE

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Liczba nieru- chomości	Liczba budyn- ków	Lokale miesz- kalne	Lokale użyt- kowe	Garáže m. postojowe
1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	75	86	5 049	41	300
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	12	20	2 534	172	2 092
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	--	--	50	1 563
4.	Razem	87	106	7 583	263	3 955

POWIERZCHNIE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH w m².

L. p.	Wyszczególnienie Zarządzający	Lokale miesz- kalne	Lokale użyt- kowe	M. post. w halach i garaże wolnostojące	Parkingi	Ogółem

1.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	297 841	2 213	4 709	--	304 763
2.	Administracja Osiedla „Mewa”	137 734	15 202	54 376	--	207 312
3.	Biuro Zarządu – Mienie Spółdzielni	--	5 167	620	27 503	33 290
4.	Razem	435 575	22 582	59 705	27 503	545 365

Spółdzielnia realizuje swoje statutowe zadania w ramach struktury organizacyjnej przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej nr 49 z dnia 05 maja 2008 r. przy wsparciu firm współpracujących i świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosło 55,0 etatów, tj. o 4 etaty mniej niż na koniec r. 2018 i o 11 etatów mniej niż przewidziano w obowiązującej strukturze organizacyjnej.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Jednostka organizacyjna	Zatrudnienie wg struktury organizacyjnej w etatach	Zatrudnienie wg stanu na 31 grudnia 2019 r. – w etatach		
		Pracownicy umysłowi	Stanowiska robotnicze	Razem
Biuro Zarządu Spółdzielni	25,5	19,0	2,5	21,5
Administracja Osiedla „Mewa”	9,5	6,0	0,5	6,5
Administracja Osiedla „Wilga-Iskra”	31,0	18,0	9,0	27,0
Ogółem	66,0	43,0	12,00	55,0

Organizacyjnie Spółdzielnia dzieli się na trzy jednostki: biuro Zarządu, Administrację Osiedla „Wilga-Iskra” i Administrację Osiedla „Mewa”.

Bezpośrednie zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest przez dwie Administracje Osiedli: „Wilga-Iskra” i „Mewa”. Mieniem Spółdzielni natomiast zarządza bezpośrednio biuro Zarządu Spółdzielni.

W roku 2019, Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą kontynuował prace zmierzające do zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz dostosowaniem bazy lokalowej do nowych struktur. W wyniku tych działań ograniczono lokalizacje biur Spółdzielni do dwóch – zlikwidowano siedzibę Administracji Osiedla MEWA i, wobec ograniczenia zatrudnienia w Biurze Zarządu przy ul. Orlego Lotu 6, tu umieszczono tę Administrację. Prace nad zmianą struktury organizacyjnej będą kontynuowane w roku 2020 stosownie do potrzeb wynikających z właściwej obsługi zasobów.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w roku 2019 pracował w następującym składzie:

1. Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Sieczyński – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

W roku 2019 odbyło się 24 posiedzenia Zarządu, na których podejmowane były decyzje dotyczące bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz ustanawiania zasad i procedur w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- bieżący nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni;
- eksploatacja zasobów;
- zarządzanie mieniem Spółdzielni;
- plany remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni;
- kontrola działań zarządczych Administracji Osiedli: „Mewa” i „Wilga-Iskra”;
- finanse Spółdzielni;
- uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale w pozycjach niezależnych od Spółdzielni oraz w ramach delegacji Rady Nadzorczej;
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe;
- współpraca z Radą Nadzorczą i jej Komisjami oraz z Radami Nieruchomości,
- realizacja uchwał Rady Nadzorczej,
- ocena prawna działań prowadzonych przez organy samorządowe Spółdzielni i Zarząd,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć,
- prace związane z wnioskami zmian zapisów w nowym statucie Spółdzielni;

- przygotowywanie projektów uregulowań wewnętrznych i projektów zmian zapisów w uregulowaniach funkcjonujących;
- indywidualne sprawy członków Spółdzielni;
- organizowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- prowadzenie spraw sądowych związanych z działalnością Spółdzielni oraz z podziałem Spółdzielni dokonany w r. 2005;
- organizowanie szkoleń dla organów samorządowych Spółdzielni;
- sprawy pracownicze i socjalne;
- organizacja pracy;
- zmiany zatrudnienia i struktury organizacyjnej.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2019 kondycję finansową Spółdzielni utrzymano na dobrym poziomie, zapewniającym Spółdzielni możliwość bezpiecznego funkcjonowania w latach następnych.

Podsumowując efekty działań podjętych przez Zarząd informujemy:

Działalność członkowsko-mieszkaniowa.

W roku 2019 w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej Zarządu Spółdzielni kontynuowane były czynności wynikające ze zmian w prawie związanych z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował deklaracje członkostwa składane przez właścicieli lokali odnośnie nieodpłatnego nabycia członkostwa Spółdzielni.

Poza pracami związanymi ze zmianami w szeregach członków Spółdzielni, działalność członkowsko-mieszkaniowa w roku 2019 skupiała się również na działaniach w zakresie:

- umożliwienia członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali;
- naborze nowych członków Spółdzielni w związku z podpisywaniem umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez PROFBUD i ED invest na terenach inwestycyjnych Spółdzielni w osiedlach WILGA VI, ISKRA VI;
- organizowania przetargów na lokale odzyskane w wyniku eksmisji.

Ponadto Spółdzielnia w pełnym zakresie podjęła działania związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali wcześniej zahamowane wobec zmian w prawie w zakresie likwidacji użytkowania wieczystego gruntów w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Procedury te zostały podjęte natychmiast po wejściu w życie przepisów wykonawczych do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości.

W roku 2019 realizowane były również prace związane z przejęciem w eksploatację kolejnej nieruchomości tj. Jugosłowiańska 17A i obejmowaniem lokali przez członków Spółdzielni finansujących budowę.

Procesy sądowe dotyczące rozwiązania sprawy własności miejsc postojowych zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni „Wilga 2000” w dalszym ciągu są zawieszane przez sąd do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie podziału Spółdzielni.

Wszystkie miejsca postojowe w halach garażowych stanowiące mienie Spółdzielni, zostały wynajęte i Spółdzielnia powoli odzyskuje włożone w nie środki.

Zarząd Spółdzielni przygotował projekt regulaminu obejmującego delegacje statutowe w zakresie: wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Treść tego regulaminu aktualnie jest przedmiotem pracy Rady Nadzorczej.

Sprawy organizacyjne i prawne.

Do 22 października 2018 r. Spółdzielnia działała na zasadach określonych w statucie Spółdzielni uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30.11.2007 r. i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 kwietnia 2008 r.

Zgodnie z obowiązkiem nałożonym na spółdzielnie zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09 września 2017 r., Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyte w dniach 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 maja 2018 roku podjęło uchwałę nr 1/2018 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie, tym samym zapewniając zgodność zapisów statutu Spółdzielni z obowiązującymi ustawami: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 października 2018 r.

W roku 2019, Zarząd podjął prace związane z uporządkowaniem i dostosowaniem do zapisów nowego statutu oraz obowiązującego prawa, uregulowań wewnątrzspółdzielczych.

Zarząd, realizując powyższe zamierzenia przygotował projekty:

1. Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”.

2. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”.
3. Regulaminem dysponowania zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami użytkowymi i garażami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”.

Prace porządkujące uregulowania wewnętrzne będą kontynuowane w r. 2020.

Jak już wspomniano w roku ubiegłym, wobec zakończenia prac wdrożeniowych nowego zintegrowanego systemu informatycznego, Zarząd w roku 2019 podjął prace zmierzające do zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz dostosowaniem bazy lokalowej do nowych struktur.

Planowane zmiany struktury organizacyjnej zmierzały do centralizacji działalności Spółdzielni, likwidacji Administracji i ograniczenia bazy lokalowej. Niemniej jednak ten kierunek zmian musiał ulec weryfikacji wobec oczekiwań spółdzielców przyzwyczajonych do kontaktu ze Spółdzielnią w określonych lokalizacjach. Wobec powyższego Zarząd pracuje nad wariantem pośrednim – z jednej strony zapewniającym korzyści z centralizacji jednostek, z drugiej – zapewniającym spółdzielcom spełnienie ich oczekiwań.

Kwestia podziału Spółdzielni dokonanego uchwałami ZPC w 2005 r. w dalszym ciągu trwa postępowanie sądowe z powodztwa członków Spółdzielni. W stosunku do zakończonego orzeczeniem sądu apelacyjnego z dnia 08.10.2013 r., postępowania sądowego w II instancji, w sprawie zaskarżenia uchwał o podziale Spółdzielni, podjętych przez ZPC w dniu 18.06.2005 r., utrzymującym w mocy zaskarżone uchwały zostały wniesione dwie skargi kasacyjne przez członków Spółdzielni. W dniu 28.08.2014 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na skargi kasacyjne. W wyniku rozpoznania skarg Sąd Najwyższy zwrócił sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny, który wyrokiem z dnia 07 kwietnia 2017 r. uchylił wyrok i przekazał Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga do ponownego rozpoznania.

W związku z powyższym wszelkie rozstrzygnięcia w sprawach związanych z podziałem Spółdzielni pozostają zawieszane przez sądy do czasu rozstrzygnięcia w ww sprawie.

Do chwili obecnej Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w dalszym ciągu nie wyznaczył terminu rozprawy.

W postępowaniach przed sądami których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko” podstawowe grupy spraw w dalszym ciągu stanowią:

1. roszczenia wzajemne z nowo powstałymi Spółdzielniami, wynikające z podziału Spółdzielni dokonanego w roku 2005;

2. roszczenia odszkodowawcze spółdzielców rozstrzygane z udziałem ubezpieczyciela Spółdzielni;
3. pozwy Spółdzielni dot. zaległości w opłatach za lokale.

Zaznaczyć należy, że w roku 2019 w przypadkach orzeczenia przez sąd odszkodowań na rzecz wnioskodawców, Spółdzielnia odzyskiwała zasądzone kwoty od ubezpieczyciela zasobów Spółdzielni w ramach posiadanej polisy ubezpieczeniowej.

Eksploatacja zasobów.

Zarząd Spółdzielni zarządza zasobami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach przyjętego planu gospodarczego.

Prawidłowość zasad działania przyjętych dla tej podstawowej części zadań statutowych Spółdzielni, potwierdza się w osiąganych przez Spółdzielnię wynikach ekonomicznych.

Wypracowane wyniki ekonomiczne w wielu nieruchomościach pozwoliły w 2019 roku utrzymać na niezmiennym poziomie wysokość opłat za lokale w części zależnej od Spółdzielni, a konieczność zmian wysokości opłat w pozostałych była niewielka i wyrównanie niedoborów środków rozłożono na dłuższe okresy.

W odniesieniu do umów z dostawcami mediów na rzecz nieruchomości kontynuowane są działania oszczędnościowe, zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji zasobów, realizowane już w latach wcześniejszych. Polegają one na weryfikacji umów z dużymi kontrahentami takimi jak: VEOLIA, INNOGY, MPWiK.

W roku 2019 Spółdzielnia realizowała umowę na dostawę energii elektrycznej wynegocjowaną przez Zarząd na korzystnych warunkach, na kolejne trzy lata.

Umowa podpisana w tym zakresie procentuje w odniesieniu do umów dotyczących nowych zasobów przejmowanych przez Spółdzielnię do eksploatacji.

Zarząd negocjując z usługodawcami stara się zmniejszyć dolegliwość finansową dla nieruchomości związaną ze wzrostem kosztów usług spowodowanym zmianami w prawie, poprzez:

- zawieranie korzystniejszych dla nieruchomości umów na świadczenie usług na obsługę nieruchomości,
- rozwiązywanie umów dotychczas obowiązujących lub z dotychczasowymi kontrahentami i zawieranie z innymi, oferującymi ten sam poziom usług za niższą cenę.

Jak wspomniano już w roku ubiegłym zmiany w prawie dotyczące zawierania umów i minimalnego wynagrodzenia za pracę w sposób jednoznaczny determinują konieczność podwyższania kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługę ochrony. W wielu nieruchomościach nadwyżka wpływów z lat ubiegłych pozwoliła na utrzymanie na niezmiennym poziomie stawek opłat za lokale do chwili obecnej.

Przy minimalizacji kosztów, nieruchomości utrzymywane są w dobrym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym, prawidłowo prowadzona konserwacja zasobów pozwala na utrzymanie w dobrym stanie technicznym znakomitej większości zasobów Spółdzielni.

Stan techniczny budynków, ich estetyka oraz wygląd ich otoczenia są utrzymywane na wysokim poziomie również w wyniku prawidłowego gospodarowania funduszami remontowymi nieruchomości.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony z wpłat mieszkańców, najczęściej pokrywa koszty niezbędnych robót.

Niedobory środków w przypadku planowania przez Rady Nieruchomości kosztowniejszych przedsięwzięć remontowych są uzupełniane bądź kredytem bankowym, bądź przejściowym dofinansowaniem przez Zarząd Spółdzielni. Rada Nadzorcza uchwalając „Zasady udzielania pomocy finansowej nieruchomościom realizującym przedsięwzięcia remontowe”, uprościła Zarządowi proces podejmowania decyzji w tym zakresie. Regulamin ten w sposób jednoznaczny określa zarówno dopuszczalną kwotę pomocy finansowej, jak i warunki niezbędne do spełnienia przez nieruchomość wnioskującą o przejściowe dofinansowanie.

W zasobach obu Administracji Osiedli powstały znaczące kwoty skumulowanych środków funduszu remontowego, które wykorzystywane jako pomoc innym nieruchomościom pozwalają wykonywać roboty remontowe w sposób najbardziej efektywny.

W sprawozdaniu wykazano niski stopień wykorzystania funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni, zarządzanych przez Administrację Osiedla „Mewa”.

Zasoby tej Administracji są zasobami młodymi, po części w okresie rękojmi i gwarancji, bądź tuż po zakończeniu tego okresu. Rady Nieruchomości przy pełnym wsparciu służb Spółdzielni, mając na względzie kosztowną infrastrukturę techniczną budynków oraz zastosowane technologie wykonawcze, przewiduje konieczność wykonywania w przyszłości prac remontowych wymagające większych nakładów.

W tej sytuacji poza realizacją niezbędnych, bieżących prac remontowych, w większości nieruchomości fundusz remontowy jest kumulowany na przyszłe potrzeby remontowe, związane z potencjalnymi wadami ukrytymi.

W nieruchomościach, gdzie pilne potrzeby remontowe bądź realizacja prac nakazanych decyzjami organów administracyjnych, wymagają nakładów przekraczających w danej chwili możliwości finansowe mieszkańców, wsparcia udziela Zarząd Spółdzielni zgodnie z, przywołanymi wyżej, zasadami.

Mimo przywołanych wyżej możliwości w roku 2019 zasadą było realizowanie remontów w nieruchomościach w oparciu o skumulowane środki własnych funduszy remontowych.

Celem uzupełnienia posiadanych środków funduszu remontowego środkami kredytu bankowego posiłkowały się dwie nieruchomości, które zaciągnęły kredyt w roku 2016.

W roku 2019 Zarząd podejmował działania zmierzające do pozyskiwania dodatkowych wpływów na eksploatację i utrzymanie stanu technicznego zasobów.

Ww działania polegały na:

- adaptacji i remontach lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni dla uzyskania powierzchni i jakości poszukiwanej przez potencjalnych najemców;
- poszukiwanie najemców lokali, od wielu lat nie znajdujących użytkowników,
- dostosowanie wysokości opłat czynszowych do rodzaju działalności prowadzonej w lokalu celem utrzymania ich najemców;
- weryfikacji wysokości opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów, użytkowników powierzchni ogólnych budynków oraz użytkowników reklam, polegającej na rzeczywistej korekcie powierzchni i ewentualnym uwzględnieniu możliwości finansowych oferenta;
- krótkotrwale wydierżawianie terenów Spółdzielni związane z akcjami świątecznymi bądź okazjonalnymi;
- pozyskania nowych kontrahentów w zakresie wykorzystania mienia Spółdzielni jako potencjalnych powierzchni pod reklamę wielkoformatową.

Ponieważ w praktyce aktualnego rynku handlu i usług, duże podmioty gospodarcze znacznie utrudniają funkcjonowanie małym firmom, empatyczne podejście Zarządu do sytuacji ekonomicznej dzierżawców i najemców w zasobach Spółdzielni pozwala na utrzymanie zawartych umów i pozyskiwanie przez Spółdzielnię założonych wpływów.

Ten sposób postępowania przysporzył zarówno Spółdzielni jak i samym nieruchomościom znacznych korzyści.

Bardzo istotnym elementem działalności eksploatacyjnej Spółdzielni jest zarządzanie mieniem Spółdzielni.

Wobec obowiązywania w Spółdzielni systemu rozliczania kosztów i wpływów w podziale na nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni, Zarząd posiada pełną świadomość zarówno potrzeb jak i możliwość finansowych Spółdzielni, w zakresie remontów i modernizacji mienia Spółdzielni.

Do roku bieżącego koszty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni pokrywane były z przychodów uzyskiwanych z dzierżawy terenów, najmów lokali stanowiących mienie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ustala kolejność i zakres remontów na terenach stanowiących mienie Spółdzielni. Rada Nadzorcza w roku 2019 przyjęła plan remontów mienia Spółdzielni na lata 2019 – 2020. Przyjęty plan Zarząd realizuje na bieżąco co przynosi efekty w postaci uporządkowanych ciągów pieszo-jezdných, dodatkowo zrealizowanych parkingów i miejsc postojowych.

Plan remontów mienia Spółdzielni corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, jest realizowany do wysokości środków przeznaczonych na ten cel.

W roku 2019 koszty remontów mienia Spółdzielni wyniosły 1 994 742,37 zł.

Zysk netto uzyskany z komercyjnego wykorzystania zasobów mienia Spółdzielni w roku 2019 wyniósł 1.742.447,43 zł i zostanie przeznaczony na utrzymanie mienia wspólnego. Pożytki z nieruchomości w roku 2019 kształtują się na poziomie 802.077,00 zł. i zostaną przekazane nieruchomościom.

Wszystkie wyżej przedstawione działania zarządcze zmierzają do prowadzenia właściwej eksploatacji zasobów bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami, członków Spółdzielni, a także do poprawy komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka finansowa

Kondycja finansowa Spółdzielni jest na tyle dobra, że nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na dobrym poziomie.

Wskaźnik płynności bieżącej w roku 2019 wynosił 1,1, a w roku 2018 wynosił 1,2.

Wypracowany w roku 2019 dochód Spółdzielni po opodatkowaniu wynosi 4.317.294,60 zł. i jest wyższy od dochodu netto uzyskanego w roku 2018 o 2 251 339,62zł.

Dochód ten uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- o wpłat mieszkańców;
- o dzierżaw terenów związanych z umowami o wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych;
- o komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy i.t.p.);
- o przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- o przychodów finansowych powstających w wyniku umiejętnej polityki Zarządu odnośnie lokowania środków pieniężnych.

Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2019 wyniósł 6,83% a w roku 2018 wynosił 3,38%.

Kredyty zaciągnięte na realizację robót remontowych są spłacane zgodnie z planem, przez nieruchomości, dla których zostały zaciągnięte.

Celem zwiększenia skuteczności egzekucji kwot należnych Spółdzielni z tytułu zaległych opłat za korzystanie z lokali, w roku 2019 Spółdzielnia kontynuowała współpracę z profesjonalną firmą windykacyjną.

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2019 roku wyniosły 5 838 238,00 zł. Kwota zadłużenia obejmuje wszystkie zaległości bez względu na ich wysokość.

Zaległości w stosunku do zadłużenia na dzień 30.09.2019 r wzrosły w osiedlu „Mewa” o 58 tys. zł, natomiast w osiedlu ”Wilga - Iskra” zmniejszyły się o 892 tys. zł, a w mieniu Spółdzielni o 13 tys. zł.

Na wysokość zadłużenia wpływ ma między innymi dokonane rozliczenie zużycia wody, które zostało zaksięgowane w miesiącu grudniu 2019 r. (z późniejszym terminem płatności).

Na 31.12.2019r firma windykacyjna ściągnęła zaległości w wysokości 869 521,20 zł w tym :

- Osiedle ”Wilga-Iskra” – 456 685,59 zł
- Osiedle „Mewa” - 197 036,74 zł
- Mienie Spółdzielni - 215 798,87 zł

Wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznych przychodów z opłat wynosi 9,24%, co stanowi 1/11 rocznych przychodów.

Realizacja inwestycji.

W roku 2019 na terenach Spółdzielni kontynuowana była realizacja dwóch inwestycji:

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie „Haven House” przy ul. Pawlikowskiego – realizowane przez Spółkę PROFBUD
2. Zadanie inwestycyjne Iskra VI w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński - realizowana przez ED Invest S. A.

Obie inwestycje realizowane były zgodnie z zawartymi umowami o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym.

Jednocześnie rozpoczęto realizację inwestycji przez każdą z ww Spółek na kolejnych terenach inwestycyjnych Spółdzielni tj.:

1. PROFBUD na ul. Jugosłowiańskiej dz. 32/9 z obr. 3-06-01;
2. ED INVEST na ul. Znanieckiego dz. 47/12, 55/3 z obr. 3-06=06.

Regulacja stanu prawnego terenów.

W stanie prawnym terenów zarządzanych przez Spółdzielnię nie nastąpiły żadne zmiany. Stan prawny terenów Spółdzielni został uregulowany we wszystkich nieruchomościach, gdzie prawa Spółdzielni nie budziły wątpliwości.

Terenami, które wymagają prawnego uregulowania są tereny:

- o osiedli Orlik VII, VIII i IX o pow. 51 446 m²,
- o części osiedli Iskra IV i V wraz z nieruchomością Samolotowa 4 o pow. 28 307 m²,
- o potencjalne tereny inwestycyjne o pow. 45 480 m²,
- o Wilga IV poza dekretowa część osiedla (bazarek, parking) o pow. 3 840 m².

Zarząd podjął już wszelkie przewidziane prawem działania zmierzające do uzyskania użytkowania wieczystego tych gruntów.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W tym zakresie statutowej działalności Zarząd skupia się na utrzymaniu różnorodności propozycji oświatowo-kulturalnych w ramach posiadanej bazy lokalowej.

Podstawowymi grupami społecznymi do których kierowane są zajęcia organizowane w klubach to: dzieci, młodzież i seniorzy.

Spółdzielcy czynni zawodowo z reguły nie dysponują czasem, który mogliby poświęcić na uczestnictwo w zajęciach, natomiast pozytywnie odbierają organizowanie zajęć dla ich dzieci, które oprócz rozwoju swoich zainteresowań, bezpiecznie i ciekawie spędzają wolny czas.

Dużym zainteresowaniem cieszą się również zajęcia dla seniorów, szczególnie związane z utrzymywaniem sprawności fizycznej oraz dostępem do uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych w stolicy, po preferencyjnych cenach.

W swoich działaniach dotyczących imprez oświatowo-kulturalnych Spółdzielnia współpracuje z Wydziałem Kultury Dzielnicy Praga Południe m.st.

Warszawy, który w roku 2019 współfinansował sześć projektów z zakresu kultury i sztuki.

W szczególności działalność społeczna i oświatowo-kulturalna Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” prowadzona jest w ramach zajęć:

1. Osiedlowego Centrum Plastyki Wilga – Znanińskiego 5;
2. Klubu Seniora działającego przy administracji osiedla „Mewa”;
3. Klubu Ikar prowadzonego przez pracowników Biura Zarządu;
4. działalności sportowej realizowanej w wynajmowanych pomieszczeniach Szkoły nr 312 dysponujący salą, która wykorzystywana jest na spotkania organów statutowych i członków spółdzielni a także wynajmowana jest komercyjnie.

W roku 2019 Zarząd tradycyjnie kontynuował również organizację większych imprez kulturalnych w Sali Klubu IKAR.

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

ROZDZIAŁ I

Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 r. zrzeszała ogółem członków	11423
w tym:	
- oczekujących z list podstawowych	1132
- oczekujących finansujących budowę	206
- z prawem do lokalu użytkowego	168
Liczba osób przyjętych w 2019 roku ogółem:	413
w tym:	
- art. 3 u.1 p.4 u.s.m. (nabycie ekspektatywy własności)	120
- § 6 ust.2 Statutu (ponowne przyjęcie, zmiana lokatora, cesja, spadek)	182
- § 5 ust.5 Statutu (sprzedaż, darowizna, zamiana, przetarg)	108
- § 5 ust.5 Statutu (spadek, podział majątku)	3
Liczba osób skreślonych z listy członków	206

W IV kwartale 2019 r. złożono 41 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w prawo odrębnej własności.

Ze względu na wejście w życie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntu we własność, do sporządzania umów przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu we własność niezbędne jest przedstawienie stosownego zaświadczenia wydanego przez urząd miasta. Zaświadczenia wydawane są sukcesywnie. Do końca czwartego kwartału 2019 r. urząd wydał łącznie zaświadczenia dla 75 budynków mieszkalnych.

Przekształcono spółdzielcze prawa do 33 lokali, 5 garaży i 1 miejsca postojowego.

W wykonaniu umów o budowę lokali przeniesiono własność 31 lokali i 15 miejsc postojowych w inwestycji przy ul. Jugosłowiańskiej 17A oraz 2 lokali i 11 miejsc postojowych we wcześniej ukończonej inwestycji.

Zarejestrowano 26 umów o budowę lokalu w inwestycji „Wilga” realizowanej przez „Ed invest” w rejonie ulicy Znanieckiego i 4 umowy w inwestycji „Haven House” realizowanej przez „Profbud” przy ul. Bora-Komorowskiego 39A.

Dynamikę zmian w strukturze stanu członków Spółdzielni obrazuje poniższe zestawienie:

Treść	Liczba członków na 30.09.2019r.	Liczba członków na 31.12.2019r.	zmiana w % (3 : 2)
1.	2.	3.	4.
Ogółem	11 282	11 423	101,2
W tym. oczekujący z list podst.	1 132	1 132	100,0

W 2019 r. złożono 62 wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu, 17 wnioski o przekształcenie miejsc postojowych.

Ze względu na wejście w życie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntu we własność, do sporządzania umów przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu we własność niezbędne jest przedstawienie stosownego zaświadczenia wydanego przez urząd miasta. Ze względu długi okres oczekiwania na wydanie zaświadczeń w pierwszym półroczu nie przekształcono żadnego spółdzielczego prawa do lokalu. W drugim półroczu przekształcono 49 spółdzielczych praw do lokali i 3 do miejsc postojowych.

W wykonaniu umów o budowę lokali przeniesiono własność 58 lokali i 59 miejsc postojowych.

Zawarto 40 umów o budowie lokali w inwestycjach realizowanych przez Ed invest i 35 umów w inwestycji realizowanej przez Profbud.

ROZDZIAŁ II

Gospodarka finansowa

Niniejsze sprawozdanie określa koszty i przychody Spółdzielni w 2019 roku. Szczegółowe dane dotyczące kosztów i wpływów zostały zawarte w 11 tabelach. Poniżej przedstawione zostały dodatkowe wyjaśnienia do poszczególnych tabel.

W tabeli numer 1 prezentowane są koszty rodzajowe Spółdzielni oraz źródła ich finansowania.

1. Poniesione koszty w wysokości 64 467 758,10 zł stanowią 96,99% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Amortyzacja (konto "400")** - w wys. 354 348,65 zł stanowi 118,31% planowanych kosztów i obejmuje odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zakupionych w roku bieżącym i w okresie poprzednim. - Przekroczenie w tej pozycji spowodowanej jest zakupem środków trwałych, które zwiększyły odpisy amortyzacyjne.
- **Zużycie energii cieplnej (konto "402")** - Koszty w wys. 12 871 967,29 zł stanowią 108,28% kosztów planowanych. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny, ilości dni w dni w sezonie grzewczym oraz od zużycia ciepłej wody.
- **Zużycie energii elektrycznej (konto "403")** - w wys. 1 670 372,32 zł, co stanowi 85,73% planowanych wielkości. Niski poziom kosztów za zużytą energię elektryczną wynika między innymi z tego, iż Spółdzielnia skorzystała z zapisów ustawy o zagwarantowaniu braku wzrostu cen i pozostawieniu stawek na poziomie 31.12.2018r oraz wynegocjowani ze sprzedawcami energii elektrycznej optymalnych cen energii dostarczanej dla Spółdzielni.
- **Zużycie gazu (konto "405")** - w wys. 590 121,31 zł, co stanowi 118,01% planowanych wielkości. Wysokość poniesionych kosztów zależna jest od ceny oraz od bieżącego zużycia gazu w lokalach.
- **Usługi utrzymania czystości i zieleni (konto "409")** - w wys. 6 811 837,38 zł, co stanowi 103,13% planowanych wielkości. Na przekroczenie kosztów w tej pozycji wpływ ma wzrost minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki godzinowej dla osób pracujących w firmach prowadzących usługi sanitarno-porządkowe, zieleniarskie oraz usługi z zakresu ochrony budynków.

- **Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (konto "413")** – koszty w wys. 94 234,67 zł stanowią 102,43% planowanych wielkości, przekroczenie wynika z wyższych kosztów badań lekarskich pracowników oraz wypłaconych ekwiwalentów zgodnie z przepisami bhp.
- **PFRON (konto „414”)** – koszty w wysokości 63 243,00 zł stanowią 75,38% planowanych wielkości. Spółdzielnia od miesiąca kwietnia 2019r korzysta z ulgi z tytułu zatrudnienia niepełnosprawnego pracownika.
- **Podatek od nieruchomości (konto "415")** - w wys. 1 131 841,98 zł, co stanowi 101,26% planowanych wielkości. Koszty w tej pozycji zależne są od liczby lokali wyodrębniających się ze Spółdzielni oraz obowiązujących cen opłat za podatek do nieruchomości.
- **Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa (konto "416")** - w wys. 1 191 541,86 zł, co stanowi 44,05% planowanych wielkości, niskie wykonanie kosztów wynika z tego tytułu, iż w miesiącu XII 2019r została zrobiona korekta opłaty wieczystego użytkowania gruntów, która dotyczyła gruntów przekształconych.
- **Usługi związane z ochroną i monitoringiem (konto "418")** - w wys. 2 829 721,96 zł, co stanowi 102,04% planowanych wielkości. Na przekroczenie kosztów w tej pozycji wpływ ma wzrost minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki godzinowej dla osób pracujących w firmach prowadzących usługi związane z ochroną i monitoringiem budynków.
- **Usługi pocztowe (konto "421")** - koszty w wys. 40 346,16 zł stanowią 109,94% planowanych wielkości, przekroczenie wynika z wyższych kosztów opłat pocztowych.
- **Czynsze i ekwiwalenty za czynsze (konto "422")** - w wys. 98 957,85 zł stanowi 105,66% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od dokonywanych rozliczeń i wysokości opłat eksploatacyjnych.
- **Delegacje i przejazdy (konto "423")** - koszty w wys. 45 884,81 zł stanowią 115,29% planowanych wielkości, przekroczenie wynika z wyższych kosztów ryczałtów za przejazdy.
- **Prowizje i opłaty bankowe (konto „425”)** - w wys. 92 367,33 zł, co stanowi 104,00% planowanych wielkości. Na przekroczenie kosztów wpływ ma zapłacona prowizja od umowy kredytowej zawartej w XII 2019r w wysokości 7 000,00 zł.
- **Koszty szkoleń (konto "426")** w wys. 36 586,22 zł stanowi 66,52% planowanych wielkości. Poziom wykonania w tej pozycji zależny jest od ilość odbytych szkoleń pracowników.
- **Ubezpieczenia majątkowe i OC (konto "427")** - w wys. 312 683,20 zł stanowią 127,63% planowanych wielkości. Do ubezpieczenia za rok 2019 została podniesiona wartość budynków w związku, z czym wzrosły stawki ubezpieczenia budynków.

- **Pozostałe usługi (konto „428”)** w wysokości 1 325 015,63 zł stanowią 65,18% planowanych wielkości. Odchylenie od przewidywanego wykonania wynika z tego tytułu, iż w planie na 2019r zostały zaplanowane koszty, które w 2019r zostały pokryte z funduszu remontowego.
- **Koszty finansowe (konto "751")** - w wys. 1 038,29 zł stanowi 222,81% planowanych wielkości i zawierają odsetki za zwłokę w zapłatach.
- **Pozostałe koszty operacyjne (konto "761")** - w wys. 2 642 537,23 zł stanowią 131,84% planowanych wielkości i zawierają:
 - koszty windykacji w wysokości 132 663,26 zł,
 - koszty sądowe, komornicze i procesowe w wysokości 124 176,71 zł,
 - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w wysokości 914 206,86 zł,
 - koszty pozostałe w wysokości 166 122,07 zł (w tym koszt wieczystego użytkowania gruntu za lata ubiegłe w Adm. „Wilga-Iskra” w kwocie 134 057,05 zł - ostatnia rata),
 - należności spisane w wysokości 78 858,72 zł,
 - zmniejszenie przychodów z udostępnienia terenu 45% - ugoda SM „Orlik-Jantar” w wysokości 945 000,00 zł,
 - prowizja od sprzedaży świadectw efektywności energetycznej w kwocie 281 509,61 zł.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody w 2019r wyniosły 65 675 809,89 zł i stanowiły 95,44% planowanych wielkości.

Konta:

701 (Przychody na pokrycie kosztów ekspl. i utrzym. nieruch.), **702** (Przychody z tyt. zaliczek na koszty mediów), **703** (Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów), **704** (Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat), **706** (Przychody na pokrycie kosztów konserwacji), **707** (Odpis na fundusz remontowy), **711** (Przychody na pokrycie kosztów ochrony), **712** (Przychody na pokrycie kosztów energii elektrycznej), **713** (Przychody na pokrycie kosztów ekspl. domofonów), **714** (Przychody na pokrycie kosztów sygnału RTV) - dotyczą przychodów GZM - wysokość przychodów zależna jest od obowiązujących stawek opłat oraz od okresowych rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów mediów.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Przychody na pokrycie kosztów mienia wspólnego nieruchomości (konto „723”)** w wysokości 46 049,96 zł stanowią 59,36% planowanych

przychodów. Pozycja ta wykazuje mniejsze przychody niż planowano, ponieważ zmniejszyła się liczba lokali bez członkostwa.

- **Przychody z tyt. Administrowania nieruchomości (konto „724”)** w wys. 16 614,26 zł stanowią 55,38% planowanych przychodów. Pozycja ta wykazuje mniejsze przychody niż planowano, ponieważ w roku 2019r przychód stanowi tylko administrowanie przed oddaniem do użytku budynku Jugosłowiańska 17A.

- **Przychody finansowe (konto „750”)** w wys. 532 899,48 zł stanowią 110,79% planowanych przychodów.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- odsetki od rachunku bieżącego w wysokości 153 742,74 zł.
- odsetki od nieterminowych płatności czynszu w wysokości 173 004,79zł
- odsetki od lokat w wysokości 206 316,56 zł

- **Pozostałe przychody operacyjne (konto „760”)** w wys. 1 965 588,87 zł stanowią 236,53% planowanych przychodów. Na wysokie wykonanie przychodów wpłynęła sprzedaż praw majątkowych ze świadectw efektywności energetycznej w wysokości 1 323 240,69 zł.

Pozycja ta zawiera następujące przychody:

- Zwrot kosztów sądowych, windykacyjnych, zastępstwa procesowego w wys. 335 078,89 zł,
- Odszkodowania w wys. 32 872,00 zł,
- Korekta VAT- struktura w wysokości 33 603,76 zł,
- Refaktura poniesionych kosztów z tytułu windykacji w wysokości 35 298,59 zł,
- Pozostałe przychody w wysokości 205 494,94 zł, w tym między innymi z zysk ze sprzedaży po eksmisji lokalu mieszkalnego w wysokości 44 000,00 zł oraz rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych w wysokości 156 952,60 zł.
- Sprzedaż praw majątkowych ze świadectw efektywności energetycznej- białe certyfikaty w wysokości 1 323 240,69 zł.

Pozostałe pozycje przychodów nie wykazują znacznych odchyleń od przewidywanego wykonania.

W tabelach od numeru 2 do numeru 7 zaprezentowano koszty i przychody według miejsc ich powstawania.

Tabela numer 2 prezentuje koszty i przychody ogólne Biura Zarządu Spółdzielni.

1. **Poniesione koszty** w wysokości 5 778 339,61 zł stanowią 96,03% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **PFRON**- Koszty w wysokości 13 495,00 stanowią 33,74% planowanych kosztów. Przyczyny odchylenia opisano wyżej (opis tabeli nr 1).
- **Wynagrodzenia bezosobowe** w wysokości 42 395,00 zł stanowią 73,09% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje mniejsze wykonanie niż planowano, ponieważ od miesiąca marca 2019r została zakończona współpraca z informatykiem prowadzącym stronę internetową Spółdzielni.
- **Podatki i opłaty** - w wysokości 298 403,52 zł stanowią 149,2% planowanych wielkości.
Pozycja ta zawiera następujące koszty:
 1. podatek od nieruchomości – 16 931,36 zł,
 2. opłata za wieczyste użytkowanie gruntu – 62 692,55 zł,
 3. opłata za okablowanie terenu inwestycyjnego – 193 984,60 zł,
 4. Inne – 24 795,01 zł, w tym opłata składki do Związku Rewizyjnego w wys. 20 000,00 zł.
- **Zużycie energii elektrycznej (konto "403")** - w wys. 12 395,97 zł, co stanowi 65,24% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano wyżej (opis tabeli nr 1).
- **Usługi prawne** - w wys. 156 611,37 zł, co stanowi 78,31% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje mniejsze wykonanie niż planowano, ponieważ na rok 2019 planowano koszty na podstawie kosztów z roku 2018, w którym to roku wystąpiły wysokie koszty z tytułu usług prawnych dotyczących podziału Spółdzielni z powództwa Spółdzielni "Orlik-Jantar", natomiast w roku 2019r takie koszty nie wystąpiły.
- **Badanie bilansu, lustracja** - w wys. 8 165,90 zł, co stanowi 54,44% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje mniejsze wykonanie niż planowano, ponieważ druga rata za badanie bilansu zostanie zapłacona w roku 2020.
- **Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu** w wysokości 3 204,95 zł stanowią 32,05% planowanych kosztów. Pozycja ta wykazuje niższe wykonanie niż planowano, ponieważ w roku 2019 były mniejsze koszty z tytułu konserwacji sprzętu biurowego.
- **Opłaty pocztowe** w wysokości 13 284,06 zł stanowią 73,8% planowanych wielkości.
- **Koszty szkoleń (konto "426")** w wys. 29 797,84 zł stanowi 85,14% planowanych wielkości. Przyczyny odchylenia opisano wyżej (opis tabeli nr 1).
- **Koszty sądowe** - w wysokości 60 789,29 zł stanowią 121,58% planowanych wielkości.
Pozycja ta zawiera następujące koszty:
 1. koszty sądowe w wysokości 14 938,10 zł,
 2. koszty windykacyjne w wysokości 36 710,19 zł,
 3. koszty zastępstwa procesowego w wysokości 9 141,00 zł.

- **Inne** – w wysokości 1 636 219,02 zł stanowią 105,56% planowanych wielkości.

Pozycja ta zawiera następujące koszty:

1. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych - 305 019,10 zł,
 2. Należności spisane w koszty - 78 858,72 zł,
 3. Prowizja od sprzedaży świadectw efektywności - 281 509,60 zł,
 4. Zmniejszenie przychodów z udostępnienia terenu (III, IV, V, VI rata harmonogramu ugody o wspólnym przedsięwzięciu inwestycji w rejonie ul. Pawlikowskiego i Sosabowskiego przekazywana S.M. "Orlik-Jantar") wysokości 945 000,00 zł,
 5. Koszty zastępstwa procesowego, zaliczki komornicze – 25 831,58 zł.
- **Odsetki za zwłokę** w zapłatach w wys. 33,84 zł stanowią 11,28% planowanych wielkości. W planie na 2019r zaplanowano odsetki za zwłokę w wyższej wysokości.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyłeń od przewidywanego wykonania.

2. **Uzyskane przychody** w 2019r wyniosły 8 174 066,11 zł i stanowiły 111,06% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi niżej wymienione pozycje:

- **Przychody na pokrycie kosztów przygotowania materiałów do wyodrębnień** w wys. 8 382,09 zł stanowiły 322,39% planowanych wielkości. Na wysoki procent wykonania wpłynęły przychody z tytułu materiałów przetargowych na nową inwestycję.
- **Przychody z tytułu boksów garażowych** w wys. 4 847,29 zł stanowią 74,57% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje mniejsze przychody niż planowano, ponieważ zmniejszyła się ilość lokali bez członkostwa.
- **Przychody z tytułu udostępnienia terenu** w wys. 4 502 032,78 zł stanowią 81,02% planowanych wielkości. Przychody w tej pozycji zależne są od stopnia zaawansowania realizowanych inwestycji.
- **Przychody z tytułu dzierżawy** w wys. 1 468 897,89 zł stanowią 445,12% planowanych wielkości. Na wyższy procent wykonania wpływ ma zaksięgowany w m-cu grudniu przychód z tytułu umowy podpisanej z firmą Circle K Polska na dzierżawę terenu. Jednorazowy czynsz w wysokości 1 500 000 zł płatny w dwóch ratach, kwota 1 000 000,00 zł płatna była do 31.12.2019r a kwota 500 000,00 zł płatna jest do 31.05.2020r.
- **Odsetki od rachunku bieżącego** w wys. 5 693,24 zł stanowią 71,17% planowanych wielkości. Na wysokość tej pozycji wpływ ma niski procent odsetek bankowych.

- **Odsetki od lokat** w wys. 67 923,41 zł stanowią 57,56% planowanych wielkości. Niski procent wykonania wynika z mniejszej ilości zawartych lokat.
- **Przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych, sprzedaży świadectw efektywności energetycznej, odszkodowań, inne** w wysokości 1 409 489,50 zł stanowią 234,52% planowanych wielkości. Na wysoki procent wykonania wpływ ma sprzedaż świadectw efektywności energetycznej w wysokości 1 323 240,69 zł.
- **Korekta VAT – struktura** - w wys. 33 603,76 zł, pozycja ta nie była ujęta w planie na 2019r.

Pozostałe pozycje przychodów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

Tabela numer 3 przedstawia przychody i koszty wszystkich nieruchomości w Spółdzielni w podziale na składniki wnoszonych opłat.

Uzyskane przychody z GZM w wysokości 30 920 736,32 zł stanowią 88,97% planowanych przychodów. Poniesione koszty na GZM w wysokości 32 955 515,47 zł stanowią 94,65% planowanych kosztów.

Wynik na GZM na 31.12.2019r wyniósł -2 420 418,50 zł, natomiast przytęki nieruchomości wyniosły 802 077,09 zł.

Tabela numer 4 prezentuje koszty administrowania, które zawarte są w pozycji eksploatacja w tabeli numer 3.

1. W Adm." Mewa" poniesione koszty w wys. 991 640,60 zł stanowią 93,77 % planowanych wielkości.
2. W Adm. "Wilga-Iskra" poniesione koszty w wys. 3 160 646,75 zł stanowią 96,79 % planowanych wielkości.

Ogólne wykonanie kosztów za 2019r w obu Administracjach jest na poziomie planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania omówione zostały w opisie tabeli nr 1.

Tabela numer 5 prezentuje przychody i koszty mienia Spółdzielni.

1. Uzyskane przychody w 2019r wyniosły 4 582 114,23 zł i stanowiły 100,48% planowanych wielkości.

Zgodnie z regulaminem funduszu remontowego 15 % przychodów z najmu oraz 1,00 zł/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych stanowi odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

2. Poniesione koszty w wys. 2 038 375,94 zł stanowią 96,26 % planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują niektóre pozycje, ponieważ nastąpiło przemieszczenie kosztów w poszczególnych analitykach. Nie mniej jednak nie wpłynęło to na ogólne wykonanie kosztów, które kształtuje się na poziomie planowanego wykonania.

Zysk netto na mieniu Spółdzielni wyniósł 1 742 447,43 zł.

Zyskiem netto z mienia Spółdzielni zaplanowano pokrycie kosztów eksploatacji mienia wspólnego.

Tabela numer 6 obejmuje koszty i źródła finansowania mienia wspólnego Spółdzielni.

Remonty i naprawy na mieniu Spółdzielni są wykonywane z funduszu remontowego.

Źródłem finansowania kosztów eksploatacji mienia wspólnego będzie zysk z lat ubiegłych i zysk netto z mienia Spółdzielni za rok 2019r .

1. Poniesione koszty w wysokości 2 511 616,88 zł stanowią 102,94% planowanych wielkości.

Odchylenia od przewidywanego wykonania wykazują między innymi następujące pozycje:

- **Wieczyste użytkowanie gruntu** - w wys. 758 117,31 zł stanowi 126,35% planowanych wielkości. Na w/w pozycję wpływ ma zmiana cen stawek w roku 2019.
- **Inne** - koszty w wys. 169 001,40 zł stanowią 112,67% planowanych wielkości i obejmują. Na przekroczenie planowanych wielkości wpływ ma wyższa stawka za OC mienia S.M. za rok 2019r.
- **Remonty i naprawy** – w wysokości 7 271,55 zł stanowią 22,85% planowanych wielkości. Pozycja ta wykazuje niski procent wykonania, ponieważ obecnie remonty i naprawy wykonywane są z funduszu remontowego.

Pozostałe pozycje kosztów nie wykazują znacznych odchyień od przewidywanego wykonania.

2. Uzyskane przychody z mienia Spółdzielni wyniosły 46 049,96 zł i stanowiły 59,36% planowanych wielkości.

Na niższe wykonanie poszczególnych pozycji przychodów wpływa zmniejszająca się liczba lokali bez członkostwa.

Tabele numer 8, 9, 10 dotyczą przychodów i kosztów funduszu remontowego nieruchomości w podziale na Osiedla.

Wpływy stanowią głównie odpisy z lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych. Na poziom wykonania zaplanowanych robót wpływają bieżące

decyzje Rad Nieruchomości dotyczące zmian zakresu robót i terminu ich wykonania oraz gromadzenie środków na wykonanie prac wymagających większych nakładów.

- 1. W Administracji "Mewa"** środki zgromadzone na funduszu remontowym w 2019r wyniosły 2 139 686,76 zł co stanowi 105,27% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 4 868 533,27zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym ogółem stanowiły kwotę 7 012 792,53 zł. Koszty robót finansowanych z funduszu remontowego wyniosły 3 649 624,64 zł i stanowiły 56,56% planu.
- 2. W Administracji "Wilga-Iskra"** wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2019 roku wyniosła ogółem 8 884 909,03 zł, co stanowi 99,52% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 6 109 584,43 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 15 985 706,94 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 9 607 715,74 zł. i stanowiły 60,76% planowanych wielkości.

Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 8,9,10.

Tabela numer 11 dotyczy funduszu remontowego mienia Spółdzielni wspólnego użytkowania.

Wpływy na fundusz remontowy to 15 % odpisu od lokali wynajmowanych oraz 1,00 z/m² marży zysku z najmu miejsc postojowych. Bilans otwarcia to utworzony w ubiegłych latach fundusz centralny.

Wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym w 2019 roku wyniosła ogółem 826 635,76 zł, co stanowi 93,94% wykonania planu. Uwzględniając bilans otwarcia w wysokości 3 041 168,04 zł i pozostałe wpływy środki do dyspozycji na funduszu remontowym stanowiły ogółem kwotę 3 867 803,80 zł. Koszty robót finansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 1 994 742,37 zł i stanowiły 99,74% planowanych wielkości.

Poniesione koszty szczegółowo przedstawia tabela nr 11.

Tabele numer 12 i 13 dotyczą zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

Wykazane zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31.12.2019 roku wyniosły 5 838 238 zł. Kwota zadłużenia obejmuje wszystkie zaległości bez względu na ich wysokość.

Zaległości w stosunku do zadłużenia na dzień 30.09.2019 r wzrosły w osiedlu „Mewa” o 58 tys. zł, natomiast w osiedlu ”Wilga - Iskra” zmniejszyły się o 892 tys. zł, a w Mieniu Spółdzielni o 13 tys. zł.

Na wysokość zadłużenia wpływ ma między innymi dokonane rozliczenie zużycia wody, które zostało zaksięgowane w miesiącu grudniu 2019r (z późniejszym terminem płatności).

Na 31.12.2019r firma windykacyjna ściągnęła zaległości w wysokości 869 521,20 zł w tym :

- Osiedle "Wilga-Iskra" – 456 685,59 zł
- Osiedle „Mewa” - 197 036,74 zł
- Mienie Spółdzielni - 215 798,87 zł

Wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznych przychodów z opłat wynosi 9,24%, co stanowi 1/11 rocznych przychodów.

ROZDZIAŁ III

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna. (tabela nr 7)

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga-Iskra, Klub Seniora działający przy administracji osiedla „Mewa” i Klub Ikar zarządzany przez pracowników Biura Zarządu dysponujący 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 na dzień 31.12.2019 roku wyniosły 422 836,48 zł. tj. 96,59% zaplanowanych kosztów. Przychody w tym samym okresie osiągnęły poziom 399 224,40 zł., co stanowi 101,33% planu rocznego.

Rzeczowa realizacja przedsięwzięć w ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w 2019 r. przedstawiona została w podziale na poszczególne rodzaje tej działalności.

I. Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga”

W 2019r podobnie jak w latach ubiegłych prowadziło zajęcia stałe – różnych sekcji zainteresowań, oraz realizowało projekty i imprezy kulturalno - oświatowe współfinansowane przez Dzielnicę Praga Południe m. st. Warszawy.

Placówka nasza prowadziła zajęcia stałe dla różnych grup wiekowych:

Dla dzieci przedszkolnych:

- taniec towarzyski dla dzieci 4–5 lat 45 min tyg. prowadzony przez Szkołę tańca „Fast step”
- zajęcia plastyczne dla dzieci 4 -5 lat dwie grupy 2 godz. tyg.
- zajęcia plastyczne dla dzieci 5 -6 lat dwie grupy 2 godz. tyg.
- zajęcia plastyczne dla dzieci 6 -7 lat dwie grupy 2 godz. tyg.
- zajęcia baletowe dla dzieci 4 -7 lat dwie grupy 2 godz. tyg.

Dla dzieci i młodzieży :

- plastyka - rysunek , malarstwo, grafika, ceramika -20 godz. tyg.
- rysunek dla dorosłych - 2 godz. tyg.

Gimnastyka dla pań

- zajęcia HATHA JOGI – 1,5 godz. tyg.
- zajęcia HATHA JOGA „ZDROWY KRĘGOSŁUP” – 1,5 godz. tyg.

Zajęcia dla seniorów:

- gimnastyka - 2 grupy, 4 godz. tyg.
- zajęcia HATHA JOGI – 1,5 godz. tyg.
- Twórczy Klub Seniora „WENA” - 8 godz. tyg. /trzy godz. nauki malarstwa, trzy godz. ceramiki/ dwie godz. rysunku /

W ciągu roku 2019 w OCP „Wilga” odbywały się cyklicznie wystawy malarstwa, rysunku i ceramiki – uczestników zajęć artystycznych /dzieci, młodzieży, seniorów/.

W okresie 30.04.-14.06. 2019 r. miała miejsce wystawa malarstwa, rysunku i ceramiki wszystkich uczestników zajęć artystycznych p.t. „Artystyczne sukcesy Osiedlowego Centrum Wilga” w Bibliotece Publicznej im. Z. J. Rumla w Dzielnicy Praga – Południe m. St. Warszawy ul. Meissnera 5

W 2019 r. Wydział Kultury Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy współfinansował 5 projektów z zakresu kultury i sztuki na sumę 20800 zł.

Są to cykle warsztatowe:

1. „Warsztaty ceramiczne dla placówek prowadzących „ZIMĘ w MIEŚCIE”.
W okresie 28.01 do 04.02 2019 odbyło się 7 warsztatów trzy godzinnych.
2. „Bajkowe podróże z ceramiką” / zajęcia ceramiczne dla przedszkoli Gocławia – 7 warsztatów.

Odnośnie pozycji 1- 2 w OCP „Wilga” odbyło się 14 warsztatów ceramicznych w których uczestniczyło ponad 300 dzieci ze szkół i przedszkoli Gocławia.

1. „Warsztaty artystyczne dla seniorów i bezrobotnych” – 10 warsztatów artystycznych - malarstwa w plenerze i ceramiki w pracowni ceramicznej klubu.
2. 11.05.2019r obyła się wystawa ceramiki sekcji seniorów nad jeziorkiem BALATON na Gocławiu jako udział w X edycji festiwalu czytelniczego „PRAGNIENIE CZYTANIA” organizowanej przez Bibliotekę Publiczną im. Z. J. Rumla w Dzielnicy Praga-Południe m. St. Warszawy ul. Meissnera 5.
3. W ramach projektów finansowanych przez Wydział Kultury dla Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy - 14 grudnia 2019r. w godz. 11.00 – 13.00 klubie „IKAR” odbyła się impreza choinkowa „Boże Narodzenie dla Wszystkich Dzieci”. Rozpoczęła się spektaklem teatralnym pt. „PRZYGODY KUBUSIA I ANCYMONA” w wykonaniu artystów: teatru dla dzieci „Bajlandia”. Po spektaklu nastąpiły zabawy dzieci z Mikołajem i poczęstunek słodyczami.

4. W dniu 5 grudnia 2019r w Klubie „IKAR” SM „Gocław-Lotnisko” ul. Orlego-Lotu 6 odbyła się impreza kulturalna dla seniorów „Koncert Wigilijny” – „KONCERT UTWORÓW STAREGO POLSKIEGO KINA LAT 20 I 30 XX w”. W aranżacjach instrumentalnych i wokalnie - instrumentalnych wyjątkowego pianisty jazzowego, „poety fortepianu” **Bogdana Hołowni**. Koncert zespół zakończył wykonaniem polskich kolęd i pastorałek. W imprezie wigilijnej wzięło udział około 120 osób byli to seniorzy z sekcji plastycznej, sekcji gimnastyki, sekcji jogi, seniorzy i seniorki mieszkańcy osiedli SM „Gocław- Lotnisko” i zaproszeni goście. Po koncercie seniorzy zostali zaproszeni do poczęstunku w ramach spotkania wigilijnego. Impreza kulturalna – Koncert Wigilijny została wsparta finansowo przez Zarząd SM „Gocław-Lotnisko”.

W okresie wakacyjnym prowadzony był remont pomieszczeń klubowych co spowodowało rezygnację z zajęć dla akcji Lato w mieście 2019.

II. Klub Seniora

Na życzenie uczestników Klubu Seniora działającego w naszej Spółdzielni, od kilku lat kontynuujemy stały cykl spotkań, który prowadzimy naprzemiennie:

- Profilaktyka zdrowotna Seniorów (w tym masaże kręgów szyjnych oraz rąk i nóg),
- Spotkania z lekarzem – omawianie wyników badań i bieżących problemów zdrowotnych osób starszych,
- Spotkania z kosmologiem – porady na temat utrzymania skóry osób dojrzałych w dobrej kondycji, pielęgnacji włosów i paznokci,
- Spotkania z dietetykiem – problemy z alergią, jak sobie z nią radzić i jaką dietę stosować.

Specjaliści prowadzący spotkania w wyżej wymienionych dziedzinach zapoznali naszych uczestników oraz wyjaśnili dokładniej następujące zagadnienia:

- metody diagnozowania zmian na skórze w gabinecie dermatologicznym,
- jak wygląda przedmiotowe badanie u dermatologa i z jakich aparatów lekarz może korzystać,
- jak się przygotować do takiej wizyty i na co zwrócić uwagę w trakcie wywiadu, aby wizyta była bardziej efektywna,
- jakie pytania powinien pacjent zadać lekarzowi, żeby prawidłowo zastosować się do zaleceń.
- składniki aktywnie czynne stosowane w kosmetykach do twarzy jesienią,
- omówienie najczęściej stosowanych składników, jakie powinny być w składzie kremu do twarzy w okresie jesiennym,

- wyjaśnienie dlaczego powinniśmy zwrócić uwagę na niektóre składniki w pielęgnacji skóry w okresie jesienno – zimowym.

Członkowie Klubu Seniora mogli również uczestniczyć w następujących wydarzeniach:

- Prelekcja o zabytkach architektury drewnianej UNESCO,
- Wykład o historii teatru – „Teatr Qui Pro Quo”
- Warsztaty literackie pt: „Zacznij pisać”,
- Wykład na temat zdrowego stylu życia,
- Slajdy i opowieści o „Indiach” oraz „Najciekawszych polskich zamkach”,
- Gra i zasady gry w brydża

Seniorzy również mieli okazję obejrzenia i wysłuchania w Teatrze Powszechnym spektaklu muzycznego p.t.: „Kram z piosenkami”, a w Och-Teatrze sztuki pt.: „Pocztówki z Europy”.

Jak co roku z okazji Świąt Wielkiej Nocy zorganizowane zostało uroczyste spotkanie z miłą niespodzianką, natomiast przed Świętami Bożego Narodzenia odbył się Koncert Wigilijny p.t.: „W Starym Kinie”. Oba te wydarzenia zakończone były słodkim poczęstunkiem dla wszystkich zgromadzonych osób.

III. W ramach działalności sportowej realizowanej w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej Nr 312 przy ul. Umińskiego 12 prowadzone były dwa razy w tygodniu zajęcia halowej piłki nożnej, dwa razy piłki siatkowej i raz w tygodniu zajęcia z piłki koszykowej oraz turnieje piłki nożnej i siatkowej.

W kosztach działalności sportowej znaczne przekroczenie wykazuje pozycja „Materiały”, ponieważ w II kw. 2019r dokonano nieplanowanego zakupu artykułów sportowych do siatkówki i kompletów meczowych JOMA na kwotę 2 543,09 zł oraz zakup pucharów, nagród i medali na kwotę 1 460,64 zł.

ROZDZIAŁ IV

Realizacja inwestycji

Przedsięwzięcia inwestycyjne w fazie przygotowania inwestycji lub w trakcie realizacji :

1. Zadanie inwestycyjne Iskra VI

Teren inwestycyjny (w bezpośrednim sąsiedztwie stacji STATOIL) w rejonie ulic Jugosłowiańskiej, Fieldorfa, Wał Miedzeszyński.

Krótką charakterystyka inwestycji:

Zrealizowano etap I, II oraz część etapu III osiedla Iskra VI, tzn. zespół budynków wielorodzinnych oznaczonych literami A, B, C, D, E, F wraz z obsługującymi je drogami chodnikami, terenami rekreacyjnymi, placem zabaw dla dzieci oraz infrastrukturą podziemną i nadziemną, w tym trafostacja. Spółdzielnia i ED invest S.A. jako realizator inwestycji prowadzą działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego terenu przeznaczonego pod pozostałą część etap III osiedla Iskra VI (dz. ew. 38 część obręb 3-06-01).

2. Zadanie inwestycyjne WILGA w rejonie ul. Umińskiego i Znanieckiego w rejonie ul. Umińskiego i Znanieckiego w Warszawie

Przedsięwzięcie realizowane jest w 4 etapach na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz w części na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego (podjęto działania zmierzające do całkowitego uregulowania stanu prawnego tej części gruntu).

Spółdzielnia i Spółka otrzymały decyzję o warunkach zabudowy dla terenu pod jeden z etapów inwestycji (VII kondygnacyjny budynek C na dz. ew. 55/3 z obrębu 3-06-06, od strony nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”). W sierpniu 2018 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym (budynek C), która stała się ostateczna w wrześniu 2018 r.

Krótką charakterystyką etapu I inwestycji (budynek C):

- ilość kondygnacji nadziemnych - 6
- ilość kondygnacji podziemnych - 1
- liczba lokali mieszkalnych – 82
- liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym – 92
- kubatura budynku (nadziemna) – 19255 m³

Stan zaawansowania robót na koniec XII 2019 r. wynosi około 28 %.

3. Zadanie inwestycyjne w rejonie ul. Pawlikowskiego i Sosabowskiego (okolice istniejącego Centrum Edukacyjno-Opiekuńczego). Adres docelowy: ul. Bora Komorowskiego 39 A

Teren inwestycyjny o powierzchni ok. 5900 m² (dz. ew. 3/11 w obrębie 3-06-03) w rejonie ul. Sosabowskiego/Pawlikowskiego, będący w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. W dniu 12.02.2018 r. Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji: budynku wielorodzinnego z podziemną halą garażową (liczba mieszkań 114 + pomieszczenie klubu mieszkańca, 127 stanowiska postojowe w hali garażowej, 21 miejsc postojowych zewnętrznych, 4 klatki schodowe, liczba kondygnacji VII-IX), która w marcu 2018 r. stała się ostateczna. Teren inwestycyjny został przekazany firmie Grupa Profbud do realizacji inwestycji.

Zaawansowanie budowy Haven House na koniec XII 2019 wynosiło około 96%.

Planowany termin oddania budynku do użytkowania: II/III 2020 r.

4. Zadanie inwestycyjne JUGOSŁOWIAŃSKA w rejonie ul. Jugosłowiańskiej/Manteuffla pod nazwą YUGO

W czerwcu 2018 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie: budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, podziemnym garażem, wjazdami, wyjazdami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. W czerwcu 2019 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję nr 160/PRD/2019 Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzającą projekt budowlanego i udzielającą pozwolenia na budowę inwestycji YUGO – budynku wielorodzinnego z usługami na parterze, podziemnym garażem, wjazdami, wyjazdami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Od decyzji odwołanie złożyła Wspólnota Mieszkaniowa Adria. Teren inwestycyjny został przekazany głównemu realizatorowi – spółce Grupa Profbud Sp. z o.o. Sp. kom. pod realizację inwestycji.

5. Zadanie inwestycyjne wzdłuż ul. Nowaka – Jeziorańskiego na terenie pod linią elektroenergetyczną 110 kV, na odcinku od ul. Fieldorfa w stronę Centrum Handlowego Promenada [dz. ew. 3/12, 3/65 (dawniej 3/13 część) w obrębie 3-06-07]

W wyniku przetargu nieograniczonego, w lutym 2019 r. Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni wybrała dwóch niezależnych realizatorów przedsięwzięcia inwestycyjnego „GOCLAW-WILGA (nazwa marketingowa)”, jednocześnie zobowiązując spółki do realizacji przedsięwzięć w wariantach rozszerzonych, tzn. z uwzględnieniem ewentualnej możliwości zagospodarowania gruntu na którym zlokalizowane są indywidualne garaże wolnostojące przy ul. Mikołajczyka 5, 5A, 5B, 7, 7A. Realizatorami przedsięwzięć na podstawie umów o wspólnym przedsięwzięciu są: na dz. ew. 3/65 w obrębie 3-06-07 (dawniej na dz. ew. 3/13 część) - spółka ED invest S.A., a na dz. ew. 3/12 – spółka Grupa Profbud Sp. z o.o. Sp. kom. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, w czerwcu 2019 r. zakończono skablowanie istniejącej 2-torowej, napowietrznej linii energetycznej 110 kV relacji Międzylesie-Gocław i Siekierki-Gocław, która kolidowała z planowaną zabudową. W sierpniu 2019 r. Grupa Profbud złożyła wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu inwestycyjnego. Spółki prowadzą rozmowy i negocjacje z użytkownikami garaży indywidualnych w sprawie zamiany lub sprzedaży garaży, by ewentualnie dołączyć tereny do terenów inwestycyjnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław –Lotnisko” stan na 31.12.2019r.

TABELA NR 1 - PRZYCHODY I KOSZTY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

KONTO	OPIS KONTA - PRZYCHODY	PRZYCHODY - PLAN 2019 R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA 2019 R	PRZYCHODY- WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol.6
701	Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 231 100,00	7 543 217,14	6 700 586,00	81,72
702	Przychody tyt. zaliczek na koszty mediów	20 514 582,00	20 138 125,06	21 150 897,00	98,16
703	Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów	1 410 000,00	1 269 550,59	1 370 192,00	90,04
704	Przychody na pokrycie kosztów podatków i opłat	4 881 204,00	3 060 246,95	4 638 851,00	62,69
706	Przychody na pokrycie kosztów konserwacji	3 810 000,00	3 690 992,58	3 457 472,00	96,88
707	Odpis na fundusz remontowy	11 730 426,00	11 989 968,26	11 536 630,00	102,21
709	Pożyczki nieruchomości z tyt. najmu, dzierżaw, i innych przychodów	850 000,00	783 294,00	832 344,00	92,15
710	Przychody spółdzielni na pokrycie kosztów ogólnych zarządu	6 632 900,00	6 657 356,20	3 254 386,00	100,37
711	Przychody na pokrycie kosztów ochrony	2 941 057,00	2 648 281,14	2 628 466,00	90,05
712	Przychody na pokrycie koszty energii elektrycznej	1 600 000,00	1 634 146,79	1 649 748,00	102,13
713	Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji domofonów	171 097,00	164 592,80	159 764,00	96,2
714	Przychody na pokrycie kosztów sygnału RTV	130 000,00	95 412,92	100 095,00	73,39
720	Przychody z mienia SM	3 100 000,00	3 040 248,49	3 061 985,00	98,07
721	Przychody na pokrycie kosztów remontów i konserwacji miejsc postojowych	0	0	0	0
723	Przychody na pokrycie kosztów mienia wspólnego nieruchomości	77 580,00	46 049,96	74 596,00	59,36
724	Przychody z tyt. administrowania nieruchomością	30 000,00	16 614,26	43 884,00	55,38
730	Przychody działalności społeczno-wychowawczej	394 000,00	399 224,40	397 034,00	101,33
750	Przychody finansowe	481 000,00	532 899,48	815 304,00	110,79
760	Pozostałe przychody operacyjne	831 000,00	1 965 588,87	302 722,00	236,53
	RAZEM PRZYCHODY	68 815 946,00	65 675 809,89	62 174 957,00	95,44
KONTO	OPIS KONTA - KOSZTY	KOSZTY - PLAN 2019 R	KOSZTY- WYKONANIE ZA 2019 R	KOSZTY- WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	Kol.6
400	Amortyzacja	299 500,00	354 348,65	348 871,00	118,31
401	Zużycie materiałów	505 000,00	445 644,50	476 208,00	88,25
402	Zużycie energii cieplnej	11 888 020,00	12 871 967,29	13 025 576,00	108,28
403	Zużycie energii elektrycznej	1 948 300,00	1 670 372,32	1 789 637,00	85,73
404	Zużycie wody	8 043 000,00	7 016 041,43	8 249 694,00	87,23
405	Zużycie gazu	500 060,00	590 121,31	497 681,00	118,01
406	Usługi remontowo-konserwacyjne	4 276 655,00	4 049 446,54	4 372 170,00	94,69
407	Usługi prawne	238 700,00	211 975,77	228 756,00	88,8
408	Opłata za gospodarowanie odpadami	1 862 000,00	1 743 835,16	1 765 934,00	93,65
409	Usługi utrzymania czystości i zieleni	6 605 000,00	6 811 837,38	6 550 021,00	103,13
410	Wynagrodzenia	5 620 140,00	5 326 905,15	5 449 747,00	94,78
411	Składki z tyt. ubezpieczeń społecznych opłacanych przez pracodawcę- św.prac	983 660,00	924 613,26	928 639,00	94
412	Odpisy na ZFŚS- św.prac.	77 068,00	72 308,07	73 590,00	93,82
413	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników – św.prac.	92 000,00	94 234,67	94 904,00	102,43
414	PFRON	83 900,00	63 243,00	80 967,00	75,38
415	Podatek od nieruchomości	1 117 728,00	1 131 841,98	1 090 716,00	101,26
416	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata przekształceniowa	2 705 270,00	1 191 541,86	2 998 072,00	44,05
417	Pozostałe podatki i opłaty	6 000,00	2 526,17	4 686,00	42,1
418	Usługi związane z ochroną i monitoringiem	2 773 097,00	2 829 721,96	2 769 008,00	102,04
419	Usługi telekomunikacyjne	191 000,00	179 819,91	196 163,00	94,15
420	Usługi informatyczne	122 000,00	119 323,07	90 412,00	97,81
421	Usługi pocztowe	36 700,00	40 346,16	34 681,00	109,94
422	Czynsze i ekwiwalenty za czynsze	93 659,00	98 957,85	96 559,00	105,66
423	Delegacje i przejazdy	39 800,00	45 884,81	39 369,00	115,29
424	Odpis na fundusz remontowy	11 730 426,00	11 989 968,26	11 536 631,00	102,21
425	Prowizje i opłaty bankowe	88 811,00	92 367,33	88 656,00	104
426	Koszty szkoleń	55 000,00	36 586,22	37 186,00	66,52
427	Ubezpieczenia majątkowe i oc	245 000,00	312 683,20	206 603,00	127,63
428	Pozostałe usługi	2 032 942,00	1 325 015,63	977 670,00	65,18
429	Pozostałe koszty	203 875,00	180 703,67	588 689,00	88,63
751	Koszty finansowe	466	1 038,29	469	222,81
761	Pozostałe koszty operacyjne	2 004 401,00	2 642 537,23	646 904,00	131,84
	RAZEM KOSZTY	66 469 178,00	64 467 758,10	65 334 868,00	96,99
	WYNIK ROKU BIEŻĄCEGO BRUTTO	2 346 768,00	1 208 051,79	- 3 159 911,00	
	Podatek dochodowy	1 264 075,00	1 676 894,00	942 446,00	
	Zysk netto rok bieżącym w tym:	1 082 693,00	- 468 842,21	- 4 102 356,00	
	Zysk netto z działalności SM	2 477 427,00	3 238 958,71	677 144,00	
	Zysk netto z pożytków nieruchomości	1 030 433,00	802 077,09	1 388 811,00	
	Wynik GZM (+ nadwyżka przychodów, - nadwyżka kosztów)	- 2 425 168,00	- 4 509 878,01	- 6 170 406,00	
700	Nadwyżka przychodów roku ubiegłego	1 668 149,00	1 487 771,99	5 587 907,00	
	WYNIK NARASTAJĄCO	2 750 842,00	1 018 929,78	1 485 551,00	

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołasiewicz

TABELA NR 2 – KOSZTY I PRZYCHODY OGÓLNE BIURA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019 ROK	WYKONANIE ZA 2019 ROK	WYKONANIE ZA 2018 ROK	Dynamik a % Kol.4/kol. .3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
555-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	2 390 500,00	2 153 167,27	2 106 051,00	90,07
555-902-***.*	Składki ZUS	410 460,00	372 770,00	364 909,00	90,82
555-903-***.*	PFRON	40 000,00	13 495,00	30 964,00	33,74
555-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	58 000,00	42 395,00	45 820,00	73,09
555-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	63 000,00	63 522,11	64 676,00	100,83
555-906-***.*	Ubezpieczenia	11 000,00	10 361,13	10 356,00	94,19
555-907-***.*	Podatki i opłaty	200 000,00	298 403,52	226 670,00	149,2
555-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	55 000,00	56 328,27	53 640,00	102,42
555-909-***.*	Energia elektryczna	19 000,00	12 395,97	18 277,00	65,24
555-910-***.*	Delegacje i przejazdy	26 000,00	23 762,73	25 728,00	91,4
555-911-***.*	Usługi prawne	200 000,00	156 611,37	192 340,00	78,31
555-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	50 000,00	46 355,66	45 506,00	92,71
555-913-***.*	Badanie bilansu, lustracja	15 000,00	8 165,90	8 387,00	54,44
555-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	10 000,00	3 204,95	8 188,00	32,05
555-915-***.*	Usługi informatyczne	118 000,00	119 323,07	90 302,00	101,12
555-916-***.*	Amortyzacja	160 000,00	161 823,66	156 580,00	101,14
555-917-***.*	Materiały	55 000,00	54 440,12	54 865,00	98,98
555-918-***.*	Opłaty pocztowe	18 000,00	13 284,06	17 339,00	73,8
555-919-***.*	Opłaty bankowe	20 000,00	19 560,20	18 909,00	97,8
555-920-***.*	Koszty szkoleń	35 000,00	29 797,84	33 814,00	85,14
555-921-***.*	Pozostałe usługi	40 000,00	30 684,46	27 118,00	76,71
555-922-***.*	Pozostałe koszty	60 000,00	50 165,17	49 218,00	83,61
555-923-***.*	Wynagrodzenia RN	362 880,00	341 280,00	319 872,00	94,05
761-*-01;02;07	Koszty sądowe (wpisowe)	50 000,00	60 789,29	32 003,00	121,58
761-*03; 05; 06;12;19,20	Inne; odpisy aktualizuj.; należ.spisane w koszty;zmniejszenie przych.udostęp.terenu	1 550 000,00	1 636 219,02	220 133,00	105,56
751-*-01	Odsetki za zwłokę w zapłatach	300	33,84	197	11,28
751-*-02	Odsetki budżetowe	0	0	0	0
	RAZEM KOSZTY OGÓLNE SM	6 017 140,00	5 778 339,61	4 221 860,00	96,03
710-*-000	Zwrot koszt. przygot. mater.do wyodr.	2 600,00	8 382,09	2 699,00	322,39
710-*-101	opłaty lokale mieszkalne (GZM)	660 000,00	607 210,98	648 268,00	92
710-*-202	opłaty lokale użytkowe (CIT)	25 000,00	20 456,60	21 273,00	81,83
710-*-501	miejsca postojowe w hali garażowej (GZM)	50 000,00	43 365,57	45 699,00	86,73
710-*-502;552	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	2 300,00	2 163,00	2 233,00	94,04
710-*-551	opłaty boksy garażowe (GZM)	6 500,00	4 847,29	5 430,00	74,57
710-*-802	dzierżawa (CIT)	330 000,00	1 468 897,89	331 655,00	445,12
710-*-902	udostępnienie terenu (CIT)	5 556 500,00	4 502 032,78	2 197 131,00	81,02
750-*-01,05	Odsetki od rachunku bieżącego	8 000,00	5 693,24	6 750,00	71,17
750-*-02,04	Odsetki od lokat	118 000,00	67 923,41	144 535,00	57,56
760-01;06,08,13,02,11,12	Zwrot kosztów sądowych, inne	601 000,00	1 409 489,50	370	234,52
760-*-09	Korekta VAT -struktura	0	33 603,76	7 188,00	0
	RAZEM PRZYCHODY	7 359 900,00	8 174 066,11	3 413 229,00	111,06
	Zysk brutto rok bieżący	1 342 760,00	2 395 726,50	- 808 631,00	0
	Podatek dochodowy	800 000,00	875 603,14	475 010,00	0
	Zysk netto rok bieżący	542 760,00	1 520 123,36	- 1 283 641,00	0
700-*-013	Zysk z działalności SM z rok ubiegł.	- 152 311,00	- 223 510,66	1 060 130,00	0
	Zysk netto narastająco	390 449,00	1 296 612,70	- 223 511,00	0

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołaszewicz

Tabela 3 - GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI – SM „GOCŁAW LOTNISKO”

KONTO - PRZYCHODY	PLAN	PLAN 2019	PLAN 2019	PLAN 2019	BO 2019	KOSZTY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ	Wynik 2019	Wynik 2019 narastająco	Dynamika % - Koszty	Dynamika % - Przychody
	BO 2019	KOSZTY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ	PRZYCHODY W ZŁ							
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6	kol.7	kol.8	kol.9	kol.10	kol.7/kol.3	kol.8/kol.4
A. ENERGIA CIEPŁA	0	11 884 520,00	11 884 520,00	0	7 130,00	12 670 183,08	12 663 053,08	- 7 130,00	0	106,61	106,55
B. ZIMNA WODA	0	7 850 000,00	7 850 000,00	0	2 401,94	6 554 635,36	6 552 233,42	- 2 401,94	0	83,5	83,47
C. GAZ	0	500 063,00	500 063,00	0	0	589 721,91	589 721,91	0	0	117,93	117,93
RAZEM MEDIA	0	20 234 582,00	20 234 582,00	0	9 531,94	19 814 540,35	19 805 008,41	- 9 531,94	0	97,92	166,65
A. FUNDUSZ REMONTOWY	0	10 900 426,00	10 900 426,00	0	0	11 169 779,53	11 169 779,53	0	0	102,47	102,47
B. PODATEK OD NIEMUCH.	82 767,00	762 728,00	679 961,00	- 82 767,00	74 826,32	739 511,93	762 388,21	22 876,28	97 702,60	96,96	112,12
C. WIECZYSTE	- 144 473,00	1 974 770,00	2 119 243,00	144 473,00	- 53 535,30	212 218,19	302 200,51	89 982,32	36 447,02	10,75	14,26
D. WYWÓZ NIECZYST.	116 405,00	1 762 000,00	1 762 000,00	0	82 747,05	1 704 816,16	1 704 834,16	18	82 765,05	96,75	96,76
E. EKSPLOAT. PODST.	- 443 557,00	9 727 249,00	9 231 100,00	- 496 149,00	- 599 424,33	10 023 711,25	7 485 323,74	- 2 538 387,51	- 3 137 811,84	103,05	81,09
F. KONSERWACJA	- 143 831,00	3 632 640,00	3 810 000,00	177 360,00	- 250 418,04	3 461 184,74	3 690 614,76	229 430,02	- 20 988,02	95,28	96,87
G. DŹWIGI	276 999,00	1 237 612,00	1 410 000,00	172 388,00	254 987,77	1 100 280,02	1 269 155,43	168 875,41	423 863,18	88,9	90,01
H. OCHRONA	- 638 859,00	2 773 097,00	2 941 057,00	167 960,00	- 588 879,67	2 783 748,39	2 648 281,14	- 135 467,25	- 724 346,92	100,38	90,05
I. ENERGIA ELEKTR.	446 992,00	1 767 500,00	1 600 000,00	- 167 500,00	688 952,30	1 498 894,94	1 628 226,41	129 331,47	818 283,77	84,8	101,76
J. DOMOFONY	12 519,00	174 530,00	171 097,00	- 3 433,00	6 171,15	165 991,36	164 547,71	- 1 443,65	4 727,50	95,11	96,17
K. SYGNAŁ RTV	- 4 964,00	105 080,00	130 000,00	24 920,00	- 1 066,60	95 378,96	95 384,72	5,76	- 1 060,84	90,77	73,37
RAZEM GZM	- 440 001,00	34 817 632,00	34 754 884,00	- 62 748,00	- 385 639,35	32 955 515,47	30 920 736,32	- 2 034 779,15	- 2 420 418,50	94,65	88,97
WYNIK GZM				- 62 748,00	0			- 2 044 311,09	- 2 420 418,50	0	0
A. POŻYTKI NIEMUCHOM.			850 000,00	850 000,00			783 294,00	783 294,00	783 294,00	0	97,15
B. POZ. OPER	0	404 401,00	260 000,00	- 144 401,00		945 528,92	522 495,61	- 423 033,31	- 423 033,31	233,81	200,96
C. POZ. FIN.		166	325 000,00	324 834,00		1 004,45	442 820,85	441 816,40	441 816,40	605,09	136,25
RAZEM POZYTKI NIEMUCHOMOŚCI	0	404 567,00	1 435 000,00	1 030 433,00	0	946 533,37	1 748 610,46	802 077,09	802 077,09	233,96	121,85

Tabela 4 - KOSZTY ADMINISTROWANIA stan na 31.12.2019r

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019r	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4		Kol.6
ADM „MEWA”		1 057 500,00	991 640,60	1 050 065,00	93,77
522.*.*-901-***.*	Wynagrodzenia osobowe	685 000,00	664 012,32	716 360,00	96,94
522.*.*-902-***.*	Składki ZUS	122 000,00	117 416,10	124 050,00	96,24
522.*.*-903-***.*	PFRON	9 200,00	10 026,23	9 811,00	108,98
522.*.*-904-***.*	Wynagrodzenia bezosobowe	40 000,00	28 301,68	34 439,00	70,75
522.*.*-905-***.*	Świadczenia na rzecz pracowników	16 100,00	17 674,00	18 487,00	109,78
522.*.*-906-***.*	Ubezpieczenia	28 000,00	1 028,08	1 028,00	3,67
522.*.*-907-***.*	Podatki i opłaty	200	0	0	0
522.*.*-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	40 000,00	38 117,85	40 209,00	95,29
522.*.*-909-***.*	Energia elektryczna	3 000,00	1 676,54	2 666,00	55,88
522.*.*-910-***.*	Delegacje i przejazdy	2 800,00	2 737,02	2 678,00	97,75
522.*.*-911-***.*	Usługi prawne	12 700,00	18 465,38	12 138,00	145,4
522.*.*-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	10 000,00	8 501,91	9 736,00	85,02
522.*.*-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	3 000,00	3 576,23	2 881,00	119,21
522.*.*-915-***.*	Usługi informatyczne	2 000,00	0	0	0
522.*.*-916-***.*	Amortyzacja	10 000,00	7 411,66	10 167,00	74,12
522.*.*-917-***.*	Materiały	24 000,00	20 628,47	20 831,00	85,95
522.*.*-918-***.*	Opłaty pocztowe	10 500,00	15 256,21	9 697,00	145,3
522.*.*-919-***.*	Opłaty bankowe	35 000,00	31 395,19	32 708,00	89,7
522.*.*-920-***.*	Koszty szkoleń	1 000,00	1 394,34	396	139,43
522.*.*-921-***.*	Pozostałe usługi	1 000,00	174,83	153	17,48
522.*.*-922-***.*	Pozostałe koszty	2 000,00	3 846,56	1 630,00	192,33
ADM „WILGA-ISKRA”		3 265 500,00	3 160 646,75	3 264 966,00	96,79
522.*-901; 505.*-410	Wynagrodzenia osobowe	2 135 400,00	2 111 433,41	2 237 346,00	98,88
522.*-902; 505.*-411	Składki ZUS	422 000,00	397 025,03	395 216,00	94,08
522.*.*-903-***.*	PFRON	38 400,00	39 721,77	40 192,00	103,44
522.*-904; 501.*-410	Wynagrodzenia bezosobowe	80 000,00	65 601,42	76 788,00	82
522.*-905; 505.*-413	Świadczenia na rzecz pracowników	82 000,00	83 145,54	86 271,00	101,4
522.*.*-906-***.*	Ubezpieczenia	58 000,00	2 315,63	3 358,00	3,99
522.*.*-907-***.*	Podatki i opłaty	21 000,00	20 419,17	21 344,00	97,23
522.*.*-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	63 000,00	85 951,79	58 469,00	136,43
522.*.*-909-***.*	Energia elektryczna	11 500,00	10 213,08	10 914,00	88,81
522.*.*-910-***.*	Delegacje i przejazdy	11 000,00	19 398,91	10 946,00	176,35
522.*.*-911-***.*	Usługi prawne	26 000,00	36 931,01	24 277,00	142,04
522.*.*-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	34 000,00	22 206,08	32 815,00	65,31
522.*.*-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	9 000,00	7 702,03	8 634,00	85,58
522.*.*-915-***.*	Usługi Informatyczne	2 000,00	0	110	0
522.*.*-916-***.*	Amortyzacja	15 000,00	26 897,17	16 360,00	179,31
522.*.*-917-***.*	Materiały	130 000,00	88 378,26	125 490,00	67,98
522.*.*-918-***.*	Opłaty pocztowe	8 200,00	11 819,50	7 645,00	144,14
522.*.*-919-***.*	Opłaty bankowe	38 500,00	41 455,97	37 038,00	107,68
522.*.*-920-***.*	Koszty szkoleń	3 500,00	5 397,65	2 976,00	154,22
522.*.*-921-***.*	Pozostałe usługi	63 000,00	82 175,41	57 656,00	130,44
522.*.*-922-***.*	Pozostałe koszty	14 000,00	2 457,92	11 121,00	17,56
RAZEM		4 323 000,00	4 152 287,35	4 315 031,00	96,05
KOSZTY ADMINISTROWANIA					
522.*-901; 505.*-410	Wynagrodzenia osobowe	2 820 400,00	2 775 445,73	2 953 705,00	98,41
522.*-902; 505.*-411	Składki ZUS	544 000,00	514 441,13	519 266,00	94,57
522.*.*-903-***.*	PFRON	47 600,00	49 748,00	50 003,00	104,51
522.*-904; 501.*-410	Wynagrodzenia bezosobowe	120 000,00	93 903,10	111 227,00	78,25
522.*-905; 505.*-413	Świadczenia na rzecz pracowników	98 100,00	100 819,54	104 758,00	102,77
522.*.*-906-***.*	Ubezpieczenia	86 000,00	3 343,71	4 386,00	3,89
522.*.*-907-***.*	Podatki i opłaty	21 200,00	20 419,17	21 344,00	96,32
522.*.*-908-***.*	Opłaty eksploatacyjne	103 000,00	124 069,64	98 677,00	120,46
522.*.*-909-***.*	Energia elektryczna	14 500,00	11 889,62	13 580,00	82
522.*.*-910-***.*	Delegacje i przejazdy	13 800,00	22 135,93	13 625,00	160,41
522.*.*-911-***.*	Usługi prawne	38 700,00	55 396,39	36 416,00	143,14
522.*.*-912-***.*	Usługi telekomunikacyjne	44 000,00	30 707,99	42 551,00	69,79
522.*.*-914-***.*	Usługi konserwacyjne sprzętu i monitoringu	12 000,00	11 278,26	11 514,00	93,99
522.*.*-915-***.*	Usługi Informatyczne	4 000,00	0	110	0
522.*.*-916-***.*	Amortyzacja	25 000,00	34 308,83	26 527,00	137,24
522.*.*-917-***.*	Materiały	154 000,00	109 006,73	146 321,00	70,78
522.*.*-918-***.*	Opłaty pocztowe	18 700,00	27 075,71	17 342,00	144,79
522.*.*-919-***.*	Opłaty bankowe	73 500,00	72 851,16	69 747,00	99,12
522.*.*-920-***.*	Koszty szkoleń	4 500,00	6 791,99	3 373,00	150,93
522.*.*-921-***.*	Pozostałe usługi	64 000,00	82 350,24	57 808,00	128,67
522.*.*-922-***.*	Pozostałe koszty	16 000,00	6 304,48	12 751,00	39,4
RAZEM		4 323 000,00	4 152 287,35	4 315 031,00	96,05

Tabela 5 – MIENIE SPÓŁDZIELNI

PRZYCHODY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
720-* + 712*50*+701*50+706*50+703*50+711*50+724	najem	3 100 000,00	3 121 522,80	3 147 749,00	100,69
702-*.-***-50-*	najem (media)	280 000,00	333 116,65	303 762,00	118,97
704-*.-***-50-*	najem (podatki i opłaty)	320 000,00	290 824,07	322 321,00	90,88
707-*.-***-50	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	460 000,00	453 598,75	451 794,00	98,61
707-*.-512***50	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	370 000,00	366 589,98	364 525,00	99,08
750-*.-03; 750-*.-05	Odsetki zapłacone za nieterminowe opłaty	30 000,00	16 461,98	7 677,00	54,87
	RAZEM	4 560 000,00	4 582 114,23	4 597 828,00	100,48
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
520-*.-**.-001*+501*50	Eksploatacja podstawowa	25 000,00	36 001,52	18 445,00	144,01
520-*.-003 + 512*.-50	Energia elektryczna	60 000,00	40 412,15	45 159,00	67,35
520-*.-**.-007-*	Podatek od nieruchomości	240 000,00	239 350,16	208 725,00	99,73
520-*.-008-*	Wieczyste użytkowanie	120 000,00	150 530,60	138 515,00	125,44
520-*.-101.*	Utrzymanie czystości	165 000,00	121 712,92	152 880,00	73,77
520-*.-102.*	Utrzymanie zieleni	5 000,00	1 740,92	2 528,00	34,82
520-*.-103.*	Materiały eksploatacyjne	6 000,00	2 189,19	5 396,00	36,49
520-*.-104- *+503*50+511*50+512*50+513*50+514*50+540+522	Inne	220 000,00	242 107,29	269 669,00	110,05
520-*.-110.*	Remonty i naprawy	150 000,00	99 564,05	76 329,00	66,38
520-*.-202.*	Woda i kanalizacja	3 000,00	16 703,42	26 118,00	556,78
520-*.-204.*; *205*	Opłata stała c.o.	500	663,21	- 12,00	132,64
520-*.-207.*; *206*	Opłata zmienna c.o.	3 000,00	3 234,75	9 276,00	107,83
502-*.-50-*	Media -najem	190 000,00	208 826,09	263 754,00	109,91
504-*.-50-*	podatki i opłaty najem (budynki)	100 000,00	55 150,94	104 538,00	55,15
507-*	Odpis na fundusz remontowy najem* - na mienie wspólne	460 000,00	453 598,75	451 794,00	98,61
507-*	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe- na remont odtworzenie miejsc postojowych**	370 000,00	366 589,98	364 525,00	99,08
	RAZEM	2 117 500,00	2 038 375,94	2 137 638,00	96,26
	ZYSK BRUTTO	2 442 500,00	2 543 738,29	2 460 191,00	
	PODATEK DOCHODOWY	464 075,00	801 290,86	467 436,00	
	ZYSK NETTO	1 978 425,00	1 742 447,43	1 992 754,00	

Tabela 6 – MIENIE WSPÓLNE

KOSZTY MIENIA WSPÓLNEGO					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
509-*.003-***.*	Energia elektryczna	100 000,00	88 968,15	102 925,00	88,97
509-*.007-***.*	Podatek od nieruchomości	115 000,00	107 493,16	105 273,00	93,47
509-*.008-***.*	Wieczyste użytkowanie	600 000,00	758 117,31	700 530,00	126,35
509-*.101-***.*	Utrzymanie czystości	1 100 000,00	1 028 579,10	1 061 782,00	93,51
509-*.102-***.*	Utrzymanie zieleni	280 000,00	304 173,28	268 018,00	108,63
509-*.103-***.*	Materiały eksploatacyjne	60 000,00	48 012,93	56 648,00	80,02
509-*.104-***.*	Inne	150 000,00	169 001,40	129 449,00	112,67
509-*.110-***.*	Remonty i naprawy	35 000,00	7 271,55	2 075,00	22,85
	RAZEM	2 440 000,00	2 511 616,88	2 460 812,00	102,94
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
723-*.101	lokal mieszkalny (GZM)	68 500,00	39 214,13	65 783,00	57,25
723-*.202	lokal użytkowy (CIT)	4 000,00	3 211,23	3 886,00	80,28
723-*.501	miejsca postojowe w hali garażowej (GZM)	4 400,00	3 426,41	4 312,00	77,87
723-*.502	miejsca postojowe w hali garażowej (CIT)	250	193,2	209	77,28
723-*.511	miejsca postojowe zewnętrzne (GZM)	100	0	92	0
723-*.512	miejsca postojowe zewnętrzne (CIT)	60	0	52	0
723-*.551	boks garażowy (GZM)	270	4,99	262	1,85
	RAZEM	77 580,00	46 049,96	74 596,00	59,36

	Nadwyżka kosztów (-)/ Nadwyżka przychodów (+) roku bieżącego	- 2 362 420,00	- 2 465 566,92	- 2 386 216,00
700-***-014	Zysk z działalności SM z rok ubiegł.	1 775 387,00	1 587 620,60	1 981 082,00
700-***-014	Wynik GZM - rok ubiegły	0		0
	Zysk z działalności SM z roku bieżącego	1 978 425,00	1 742 447,43	1 992 754,00
	WYNIK MIENIE WSPÓLNE	1 391 392,00	864 501,11	1 587 620,00

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołasiewicz

Tabela 7 - DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA

KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
730-*-02	Wpłaty członków SM na działalność społeczno-wychowawczą	330 000,00	329 780,82	326 971,00	99,93
730-*-03	Wpłaty za zajęcia odpłatne w klubach	36 000,00	40 354,97	36 668,00	112,1
730-*-05	Wynajęcie sali	10 000,00	12 178,04	16 404,00	121,78
730-*-04	Wpłaty Urząd Dzielnicy	18 000,00	16 910,57	16 992,00	93,95
730-*-06	Inne wpływy	0	0	0	0
	RAZEM	394 000,00	399 224,40	397 034,00	101,33
KOSZTY					
KONTO	OPIS KONTA	PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	WYKONANIE ZA 2018R	Dynamika % kol.4/kol.3
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5	kol.6
KLUB IKAR		11 698,00	3 575,79	8 943,00	30,57
530-1-902-***-*	Składki ZUS	458	365,68	505	79,84
530-*-904-***-*	Wynagrodzenia bezosobowe	6 140,00	2 760,00	4 620,00	44,95
530-*-906-***-*	Ubezpieczenia	100	119	89	119
530-*-909-***-*	Energia elektryczna	0	0	0	0
530-*917-***-*	Materiały	2 000,00	0	1 969,00	0
530-*-921-***-*	Pozostałe usługi	2 000,00	0	1 760,00	0
530-*-922-***-*	Pozostałe koszty	1 000,00	331,11	0	33,11
OCP WILGA		293 060,00	268 035,98	271 273,00	91,46
530-*-901-***-*	Wynagrodzenia osobowe	119 000,00	103 240,48	109 919,00	86,76
530-*-902-***-*	Składki ZUS	25 600,00	29 961,62	27 396,00	117,04
530-*-904-***-*	Wynagrodzenia bezosobowe	49 500,00	78 206,00	57 511,00	157,99
530-*-905-***-*	Świadczenia na rzecz pracowników	1 660,00	2 259,94	1 707,00	136,14
530-*-906-***-*	Ubezpieczenia	550	400	345	72,73
530-*-909-***-*	Energia elektryczna	1 800,00	1 743,82	1 730,00	96,88
530-*-916-***-*	Amortyzacja	650	609,72	610	93,8
530-*-917-***-*	Materiały	9 000,00	10 186,91	9 550,00	113,19
530-*-921-***-*	Pozostałe usługi	60 300,00	33 175,41	58 567,00	55,02
530-*-922-***-*	Pozostałe koszty	5 000,00	8 252,08	3 938,00	165,04
KLUB SENIORA		20 000,00	37 131,41	31 850,00	185,66
530-*-902-***-*	Składki ZUS	1 700,00	2 642,36	1 856,00	155,43
530-*-904-***-*	Wynagrodzenia bezosobowe	14 100,00	19 720,00	15 000,00	139,86
530-*-917-***-*	Materiały	200	0	205	0
530-*-921-***-*	Pozostałe usługi	1 000,00	399,01	463	39,9
530-*-922-***-*	Pozostałe koszty	3 000,00	14 370,04	14 326,00	479
Działalność Sportowa		81 000,00	87 093,50	85 592,00	107,52
530-*-902-***-*	Składki ZUS	0	0	0	0
530-*-904-***-*	Wynagrodzenia bezosobowe	42 500,00	45 760,00	46 320,00	107,67
530-*-917-***-*	Materiały	500	7 041,10	575	1 408,22
530-*-922-***-*	Pozostałe koszty	38 000,00	34 292,40	38 697,00	90,24
Imprezy Okolicznościowe		32 000,00	26 999,80	29 250,00	84,37
530-*-922-***-* *921	Pozostałe koszty	32 000,00	26 999,80	29 250,00	84,37
	RAZEM	437 758,00	422 836,48	426 909,00	96,59
	ZYSK BRUTTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 43 758,00	- 23 612,08	- 29 875,00	
	Podatek dochodowy	0	0	0	
	ZYSK NETTO ROKU BIEŻĄCEGO	- 43 758,00	- 23 612,08	- 29 875,00	
700-4-**-*****	Zysk z lat ubiegłych- Działalność społeczno - wychowawcza	485075	499 770,40	529 645,00	
	WYNIK NARASTAJĄCO	441 317,00	476 158,32	499 770,00	

Warszawa dnia, 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołasiewicz

Tabela 8 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "MEWA"

OSIEDLE MEWA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	4 848 108,00	4 868 533,27	100,42
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	2 032 627,00	2 139 686,76	105,27
856-*.**-003	Inne wpływy	30 000,00	4 572,50	15,24
	Razem przychody	6 910 735,00	7 012 792,53	101,48
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY W ZŁ PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	0	0	0
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	664 000,00	615 996,03	92,77
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	16 904,06	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków, remont elewacji	3 630 000,00	1 188 598,17	32,74
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	0	153 586,43	0
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	0	114 150,85	0
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	0	0	0
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	500 000,00	240 585,75	48,12
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	700 000,00	808 178,64	115,45
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	100 000,00	31 754,16	31,75
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	8 659,78	0
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	0	0	0
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	0	15 796,24	0
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	430 000,00	87 449,46	20,34
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	85 000,00	32 218,43	37,9
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	0	7 538,40	0
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	0	53 839,31	0
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	0	0	0
856-*.**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	0	0
856-*.**-023	Inne koszty	343 372,00	274 368,93	79,9
856-*.**-024	Odsetki od kredytu	0	0	0
	Razem koszty	6 452 372,00	3 649 624,64	56,56
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „MEWA”	458 363,00	3 363 167,89	

Tabela 9 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA "WILGA-ISKRA"

OSIEDLE WILGA ISKRA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	6 216 390,00	6 109 584,43	98,28
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	8 927 905,00	8 884 909,03	99,52
856-*.**-003	Inne wpływy	6 000,00	229 241,87	3 820,70
856-*.**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	37 000,00	61 971,61	167,49
856-*.**-028	Przyznany kredyt	700 000,00	700 000,00	100
	Razem przychody	15 887 295,00	15 985 706,94	100,62
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	790 768,00	790 664,52	99,99
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	2 733 485,00	1 503 038,30	54,99
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	0	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków	2 432 948,00	1 730 859,36	71,14
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	0	0	0
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	1 092 000,00	95 826,62	8,78
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	213 000,00	312 422,78	146,68
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	942 000,00	492 083,15	52,24
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	4 519 000,00	2 903 411,34	64,25
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	93 000,00	301 521,81	324,22
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	230 000,00	34 516,80	15,01
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	247 200,00	234 694,80	94,94
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	132 100,00	107 307,57	81,23
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	990 500,00	463 286,11	46,77
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	26 100,00	5 326,56	20,41
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	1 110 000,00	414 342,00	37,33
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	46 000,00	51 609,94	112,2
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż.	59 000,00	0	0
856-*.**-023,022	Inne koszty	8 000,00	40 898,31	511,23
856-*.**-024	Odsetki od kredytu	127 750,00	117 545,47	92,01
856-*.**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	20 000,00	8 360,30	41,8
	Razem koszty	15 812 851,00	9 607 715,74	60,76
	Fundusz Remontowy na koniec roku ADM „WILGA- ISKRA”	74 444,00	6 377 991,20	

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołasiewicz

Tabela 10 - PLAN FINANSOWY FUNDUSZ REMONTOWY - OSIEDLA RAZEM

RAZEM OSIEDLA				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY - PLAN	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-026	Bilans Otwarcia	11 064 497,00	10 978 117,70	99,22
856-*.**-001	Odpis na fundusz remontowy	10 960 533,00	11 024 595,79	100,58
856-*.**-003	Inne wpływy	36 000,00	233 814,37	649,48
856-*.**-027	Odpis amortyzacyjny lokale użytkowe	37 000,00	61 971,61	167,49
856-*.**-028	Przyznany kredyt	700 000,00	700 000,00	100
	Razem przychody	22 798 030,00	22 998 499,47	100,88
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY - PLAN	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-*.**-002	Kredyty-splata	790 768,00	790 664,52	99,99
856-*.**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	3 397 485,00	2 119 034,33	62,37
856-*.**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	16 904,06	0
856-*.**-006	Koszty dociepleń budynków	6 062 948,00	2 919 457,53	48,15
856-*.**-007	Koszty dociepleń stropodachów	0	153 586,43	0
856-*.**-008	Koszty robót towarzyszących dociepleniom	1 092 000,00	209 977,47	19,23
856-*.**-009	Koszty remontów przedsionków, komór śmietnikowych, altanek śm.	213 000,00	312 422,78	146,68
856-*.**-010	Koszty remontów klatek schodowych i powierzchni wspólnych	1 442 000,00	732 668,90	50,81
856-*.**-011	Koszty remontów balkonów , trasów	5 219 000,00	3 711 589,98	71,12
856-*.**-012	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów	193 000,00	333 275,97	172,68
856-*.**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	230 000,00	43 176,58	18,77
856-*.**-014	Koszty wymiany drzwi wejściowych, stolarki okiennej części wspólnych	247 200,00	234 694,80	94,94
856-*.**-015	Koszty remontów bram, krat , drzwi ogrodzeniowych	132 100,00	123 103,81	93,19
856-*.**-016	Koszty robót dekarских	1 420 500,00	550 735,57	38,77
856-*.**-017	Koszty remontów instalacji elektrycznych, domofonowych	111 100,00	37 544,99	33,79
856-*.**-019	Koszty remontów dźwigów	1 110 000,00	421 880,40	38,01
856-*.**-020	Koszty projektów, ekspertyz	46 000,00	105 449,25	229,24
856-*.**-021	Koszty remontów instalacji p.poż	59 000,00	0	0
856-*.**-022	Koszty instalacji monitoringu	0	40 898,31	0
856-*.**-023	Inne koszty	351 372,00	274 368,93	78,09
856-*.**-024	Odsetki od kredytu	127 750,00	117 545,47	92,01
856-*.**-018	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej	20 000,00	8 360,30	41,8
	Razem koszty	22 265 223,00	13 257 340,38	59,54
	Fundusz Remontowy na koniec roku	532 807,00	9 741 159,09	

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła : Grażyna Gołasiewicz

Tabela 11 - FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI

FUNDUSZ REMONTOWY - MIENIE SPÓŁDZIELNI				
KONTO - PRZYCHODY	OPIS KONTA	PRZYCHODY PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-1-**-026	Bilans Otwarcia	3 037 791,00	3 041 168,04	100,11
856-1-**-027	Odpis na fun.rem. lokale użytkowe	510 000,00	460 045,78	90,21
856-1-**-001	Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowe	370 000,00	366 589,98	99,08
856-1-**-003	Inne	0	0	0
	Razem przychody	3 917 791,00	3 867 803,80	98,72
KONTO - KOSZTY	OPIS KONTA	KOSZTY PLAN 2019R	WYKONANIE ZA 2019R	DYNAMIKA % (kol.4/kol.3)
kol.1	kol.2	kol.3	kol.4	kol.5
856-**-004	Koszty remontów instalacji sanitarnych	0	0	0
856-**-005	Koszty remontów przyłączy oraz sieci zewnętrznych	0	2 402,40	0
856-**-012 + 856*-09	Koszty napraw ciągów pieszojezdnych, parkingów; kom.śmietnik., przedsionków	1 500 000,00	1 482 835,90	98,86
856-**-013	Koszty remontów schodów zewnętrznych	0	55 746,60	0
856-**-015+856*014	Koszty remontów bram, krat, drzwi ogrodzeniowych; wym.drzwi wejściow., stol.okiennej	0	0	0
856-**-016	Koszty robót dekarских	0	0	0
856-**-018+ *019*	Koszty remontów instalacji elektrycznej zewnętrznej, remonty dźwigów	0	103 303,20	0
856-**-023	Inne koszty	0	350 454,27	0
856-1-**-029	Remont lokali użytkowych	500 000,00	0	0
	Razem koszty	2 000 000,00	1 994 742,37	99,74
	Fundusz Remontowy na koniec roku	1 917 791,00	1 873 061,43	

Windykacja na dzień 31.12.2019 r

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	Sprawy w sądzie o zapłatę		Wyroki		Sprawy w sądzie o eksmisję	Wyroki eksmisyjne	Wykonane eksmisje w okresie 2019 r.
	na dzień 31.12.2019r.	skierowane w okresie 2019r	na dzień 31.12.2019r.	uzyskane w okresie 2019 r.			
SMGL ogółem	61	35	155	34	3	0	0
- lok.mieszkalne	29	28	106	24	3	0	0
- lok. użytkowe	10	2	15	4	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	22	5	31	6	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0
Os "Wilga - Iskra"	16	17	42	16	3	1	1
- lok.mieszkalne	16	17	42	16	3	1	1
- lok. użytkowe	0	0	0	0	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	0	0	0	0	0	0	0
Os "Mewa"	29	15	102	16	0	1	0
- lok.mieszkalne	13	11	64	8	0	1	0
- lok. użytkowe	2	0	4	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	14	4	31	6	0	0	0
- reklamy	0	0	3	0	0	0	0
Mienie Spółdzielni	16	3	11	2	0	0	0
- lok. użytkowe	8	2	11	2	0	0	0
- garaże i miejsca postojowe	8	1	0	0	0	0	0

Objaśnienie:

"Sprawy w sądzie o zapłatę na dzień 31.12.2019r." - dotyczy nie zakończonych jeszcze spraw według załączności na 31.12.2019r.

"Wyroki na dzień 31.12.2019r." - obejmuje tylko dłużników powyżej 4 miesięcy, w stosunku do których zakończyło się postępowanie sądowe.

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

Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali w SM "Gocław-Łotnisko" na dzień 31.12.2019r

Tabela nr 13

Wyszczególnienie	Stan na dzień		Dynamika (3/2) w %	Liczba dłużników na dzień		Dynamika w % (6/5)
	30.09.19r. w tys. zł.	31.12.19r. w tys. zł.		30.09.19r.	31.12.19r.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
*ADM "Wilga-Iskra"	3 568	2 676	75,00	1 335	1 166	87,34
*ADM "Mewa"	2 442	2 500	102,38	2 571	2 612	101,59
*Mienie Spółdzielni	675	662	98,09	364	353	96,98
Razem	6 685	5 838	87,33	4 270	4 131	96,74

Stan na 31.12.2019r.

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia w zł.															
	ADM "Wilga - Iskra"				ADM Mewa				Mienie SM				Liczba dłużników			
	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	l.mieszk.	pozost.	Ogółem	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.		
do 3 m-ca	490 084	26 382	598 473	207 337	154 144	1 088 557	387 863	913	108	1124	1005	215	2037	1328		
3 - 6 m-cy	119 721	15 241	258 914	165 330	95 179	378 634	275 751	33	9	72	156	35	105	200		
6 - 12 m-cy	470 768	24 760	320 600	71 001	135 024	791 369	230 785	38	15	69	63	45	107	123		
powyżej 12 m-cy	1 484 299	44 775	652 766	225 672	277 766	2 137 066	548 213	47	3	54	69	58	101	130		
Razem	2 564 872	111 158	1 830 754	669 341	662 112	4 395 627	1 442 611	1 031	135	1 319	1 293	353	2 350	1 781		
Ogółem	2 676 031				2 500 094				662 112				5 838 238			
									1 166				353			
													2 612			
													4 131			

Administracja "Wilga-Iskra" :

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. tytułem zaległości wpłynęło 456 685,59 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmie windykacyjnej.

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. skierowano 29 wniosków do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 240 797,55 zł.

Administracja "Mewa" :

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. tytułem zaległości wpłynęło 197 036,74 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmach windykacyjnych.

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. skierowano 9 wniosków do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 83 451,61 zł.

Mienie Spółdzielni :

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. tytułem zaległości wpłynęło 215 798,87 zł - dotyczy wszystkich wniosków będących w firmie windykacyjnej.

W okresie styczeń – grudzień 2019 r. skierowano 3 wniosków do firmy windykacyjnej na kwotę ogółem 232 797,17zł.

Warszawa, dnia 2020-03-26

Sporządziła: Grażyna Golasiewicz