

---

Warszawa 31.08.2009 r.

***Sprawozdanie z działalności MSM „ENERGETYKA”  
Administracja Osiedla „SADYBA”  
za I półrocze 2009 roku.***

Spis treści

1. Wstęp
2. Zasoby Osiedla „Sadyba”
3. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 30 czerwca 2009 r.
  3. 1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za okres I półrocza 2009 r.
  3. 2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 30 czerwca 2009 r..
  3. 3. Opłaty na pokrycie kosztów za I półrocze 2009 r.
  3. 4. Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2009 r.
  3. 5. Zdolność płatnicza na dzień 30 czerwca 2009 r.
  3. 6. Struktura zadłużeń na dzień 30 czerwca 2009 r.
4. Wybrane zagadnienia mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów za okres I półrocza 2009 r.
  4. 1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na cele c.c.w.u. w okresie I półrocza 2009 r.
  4. 2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych
    4. 2. 1. Średnie zużycie GJ w stosunku do średniej temperatury zewnętrznej
  4. 3. Koszty energii elektrycznej
5. Realizacja zadań Działu Eksploatacji na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym
6. Realizacja zadań Działu Zieleni i Infrastruktury na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym
7. Założenia polityki kadrowej Administracji Osiedla „Sadyba” w okresie sprawozdawczym
8. Koszty konserwacji w okresie sprawozdawczym
9. Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za okres I półrocza 2009 r.

## 1. Wstęp

Administracja Osiedla „SADYBA” przedstawia nową formę sprawozdania z działalności MSM „ENERGETYKA” Administracji Osiedla „SADYBA” za I półrocze 2009 roku.

Zmiana formy sprawozdania została dokonana w celu czytelnego i zrozumiałego przedstawienia osiągniętych wyników.

W sprawozdaniu przedstawiono wykonanie planu w I półroczu 2009 roku, porównanie do osiągniętych wyników z I półrocza 2008 roku, a także mające wpływ na sytuację finansową wyniki z prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie:

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

W przypadku propozycji rozszerzenia konspektu niniejszego sprawozdania prosimy o pisemne uwagi, które zostaną uwzględnione w sprawozdaniu rocznym za 2009 rok.

## 2. Zasoby Osiedla „Sadyba”

L.p.	Treść	Stan na <u>01.01.2009 r.</u>	Stan na <u>30.06.2009 r.</u>	Stan na <u>30.06.2008 r.</u>
1.	<b>Liczba budynków, w tym:</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
2.	Budynki mieszkalne	86	86	86
3.	Pawilony handlowe	4	4	4
4.	Inne			
5.	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem:</b>	<b>258 857</b>	<b>258 857</b>	<b>258 910</b>
	a) lokale mieszkalne	237 283	237 283	237 299
	b) lokale użytkowe, w tym:	9 921	9 921	9 958
	- lokale na potrzeby admin.	826	826	826
	c) garaże	11 653	11 653	11 653
6.	<b>Powierzchnia c.o./objęta dostawą c.o.</b>	<b>246 435</b>	<b>246 435</b>	<b>246 435</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 265	237 265	237 285
	b) lokali użytkowych	9 170	9 170	9 150
7.	<b>Powierzchnia c.w. /objęta dost.c.w.</b>	<b>244 983</b>	<b>244 983</b>	<b>244 983</b>
	a) lokale mieszkalne	237 265	237 265	237 285
	b) lokale użytkowe	7 718	7 718	7 698
8.	Liczba budynków z dźwigami	18	18	18
9.	Liczba dźwigów	41	41	41
10.	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>5 057</b>	<b>5 057</b>	<b>5 058</b>
11.	<b>Liczba izb</b>	<b>16 866</b>	<b>16 866</b>	<b>16 867</b>
12.	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>9 572</b>	<b>9 490</b>	<b>9 640</b>
13.	<b>Liczba lokali użytkowych (bez garaży)</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
14.	Liczba garaży (miejsc postojowych)	505	505	505
15.	Powierzchnia terenu osiedla w m <sup>2</sup>	362 583	362 583	362 583
16.	Powierzchnia parkingów społ. strzeż.	16 470	16 470	16 470

## 3. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 30 czerwca 2009 r.

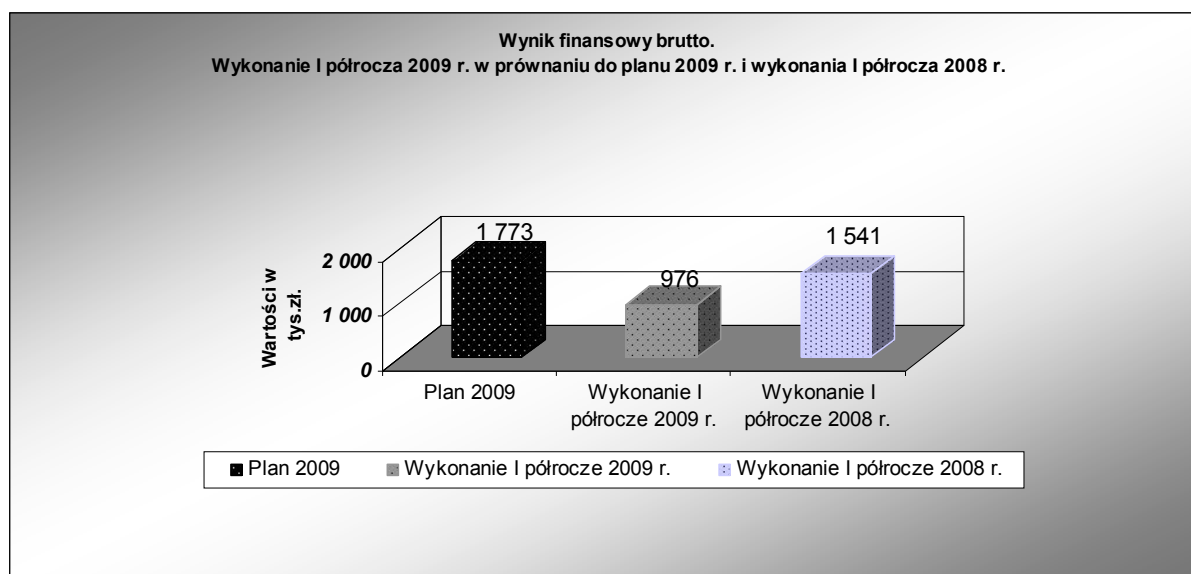
### 3.1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za okres I półrocza 2009 r.

Zbiorcze zestawienie kosztów i przychodów za I półrocze 2009 r. obejmuje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą wraz

z uwzględnieniem rozdysponowanej nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie Członków.

W stosunku do planowanego rocznego wyniku na GZM w wysokości -78 370 zł po uwzględnieniu nadwyżki przychodów roku ubiegłego w wysokości 362 200 zł uzyskano wynik – 270 770 zł.

W stosunku do planowanego rocznego wyniku na pozostałej działalności w wysokości 1 851 450 zł osiągnięto wynik + 1 247 160 zł. brutto co stanowi wskaźnik wykonania **0,67**. Ogólny wynik za I półrocze 2009 r. wyniósł + 976 390 zł brutto w stosunku do planowanego w wysokości + 1 773 080 zł co stanowi wskaźnik wykonania **0,55**.



W wyniku prowadzonej analizy wykonania kosztów na GZM należy zwrócić uwagę, że na wynik wpływają koszty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w rocznej wysokości (użytkowanie wieczyste gruntów – wskaźnik wykonania 0,98, użytkowanie wieczyste gruntów wspólnych – wskaźnik wykonania 1,00). W kolejnych okresach sprawozdawczych w tych pozycjach kosztowych wynik pozostanie na tym samym poziomie co pozytywnie wpłynie na zamknięcie roku sprawozdawczego.

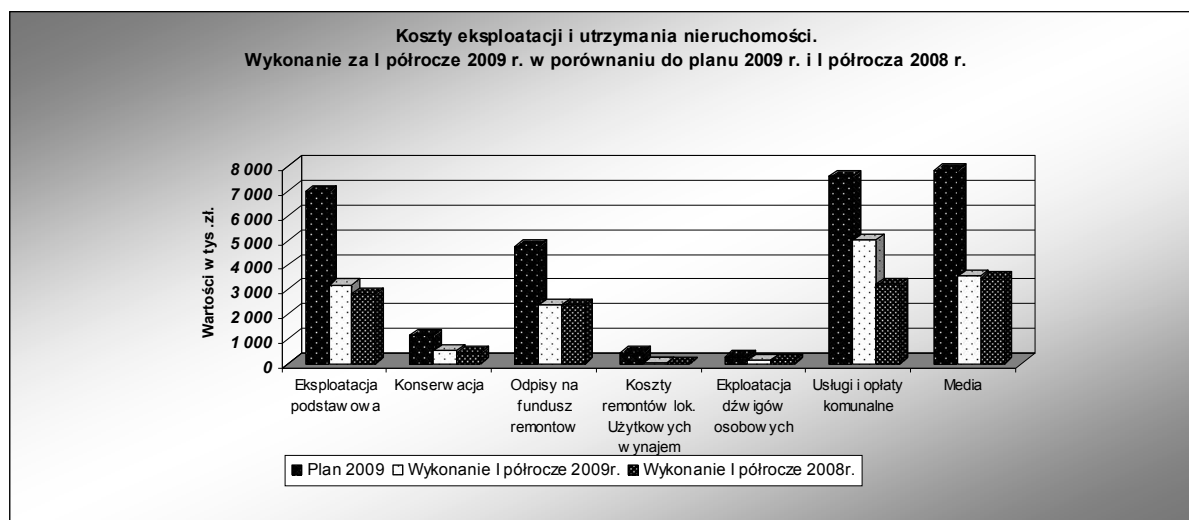
***Szczegółowe zestawienie wypracowanego wyniku dla Osiedla stanowi załącznik nr 1.***

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

Lp.	Grupy kosztowe	Wskaźnik
1.	eksploatacja podstawowa	0,46
2.	konserwacja	0,46
3.	odpisy na fundusz remontowy	0,50
4.	koszty remontów lokali użytkowych w najmie	0,09
5.	eksploatacja dźwigów osobowych	0,54
6.	usługi i opłaty komunalne	0,66
7.	dostawa ciepła	0,45

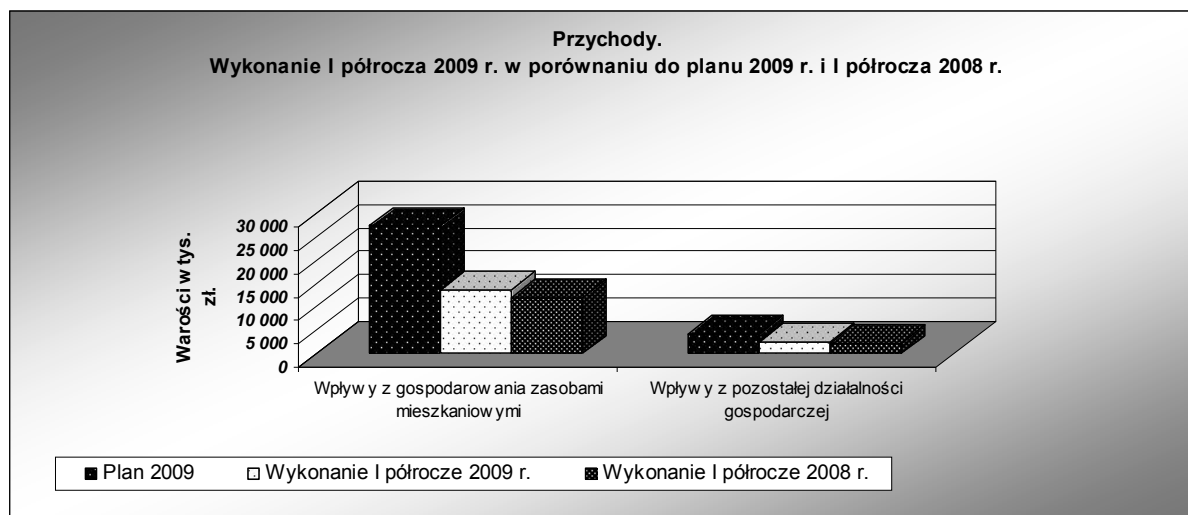
Ogółem plan kosztów na 30 czerwca 2009 r. został zrealizowany na poziomie wskaźnika 0,51.

Wskaźnik wykonania kosztów eksploatacji w stosunku do I półrocza ubiegłego roku ukształtował się na poziomie 1,20 (głównie spowodowany poziomem kosztów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów).



### **Szczegółowe zestawienie kosztów stanowi załącznik nr 2.**

Zaplanowane przychody na rok 2009 w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały zrealizowane zgodnie z założonym planem rocznym na poziomie wskaźnika 0,50, natomiast przychody w zakresie pozostałej działalności gospodarczej na poziomie wskaźnika 0,58. Ogółem przychody osiągnęły zakładany poziom 0,51, a w stosunku do I półrocza 2008 r. Administracja Osiedla odnotowała wzrost 1,15.



*Szczegółowe zestawienie przychodów stanowi załącznik nr 3.*

### 3.2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 30 czerwca 2009 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2009 r. ( tys. zł)	Stan na 30.06.2009 r. (tys. zł)	Stan 30.06.2008 r. (tys. zł)	Wskaźnik wykonania (4/3)	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008 (4/5)
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe bieżące,</b> w tym: (wymienić ważniejsze)	<b>5 557,96</b>	<b>3 876,52</b>	<b>5 201,2</b>	<b>0,70</b>	<b>0,75</b>
a)	"Asbud" Przedsiębiorstwo Budowlane	110,09	110,09	110,1	1,0	1,0
b)	MARX - BUD - MAJCHRZAK	46,05	46,05	46,0	1,0	1,0
c)	STOLBAU - EKO Sp. z o.o.	42,24	42,24	42,2	1,0	1,0
d)	Usługi Ogólnobudowlane L. Trzaskowski	87,53	94,13	89,5	1,1	1,1
e)	RYMIX - BIS S.A.	22,31	22,31	39,5	1,0	0,6
f)	"KLIMATIX"	35,00	35,00	35,0	1,0	1,0
g)	Nadpłaty na czynszach	1 251,39	724,63	1 686,5	0,6	0,4
h)	Zobowiązania wobec budżetu	300,64	405,12	141,9	1,3	2,9
i)	Zobowiązania wobec Zarządu	552,66	852,72	1 117,3	1,5	0,8
j)	Kaucje za wynajem lokali użytkowych	332,47	334,13	304,1	1,0	1,1
k)	Pozostałe zobowiązania	2 777,58	1 210,10	1 589,1	0,4	0,8

### 3. 3. Opłaty na pokrycie kosztów za I półrocze 2009 r.

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009 (tys. zł)	Wykonanie 30.06.2009 r. (tys. zł)	Wykonanie 30.06.2008 r. (tys. zł)	Wskaźnik wyk. PLANU	Wskaźnik wyk. 2009 / 2008
1	2	3	4	5	6	7
<b>1</b>	<b>OPŁATY na pokrycie kosztów</b>	<b>30 064,96</b>	<b>15 486,38</b>	<b>13 927,70</b>	<b>0,48</b>	<b>1,05</b>
	1. Naliczenia przychodów od GZM	26 767,33	13 750,54	11 937,40	0,49	1,10
	2. Naliczenia opłat od parkingów społecznych	221,87	135,47	90,40	0,61	1,50
	3. Naliczenia opłat od lokali użytkowych i garaży	2 807,54	1 420,92	1 542,00	0,42	0,76
	4. Inne opłaty (dzierżawa terenów, reklamy, schowki, i.t.p.)	268,22	179,46	357,90	0,67	0,50
<b>2</b>	<b>Przychody pozostałe operacyjne i finansowe</b>	<b>590,00</b>	<b>377,14</b>	<b>284,20</b>	<b>0,64</b>	<b>1,33</b>
	<b>O G Ó Ł EM przychody</b>	<b>30 654,96</b>	<b>15 863,52</b>	<b>14 211,90</b>	<b>0,49</b>	<b>1,05</b>

### 3. 4. Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2009 r.

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009 (tys. zł)	Stan na 30.06.2009 r. (tys. zł)	Stan 30.06.2008 r. (tys. zł)	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	3	4	5	6	7
<b>3.</b>	<b>Środki pieniężne</b>	<b>10 371,47</b>	<b>10 735,38</b>	<b>8 061,80</b>	<b>1,04</b>	<b>1,33</b>

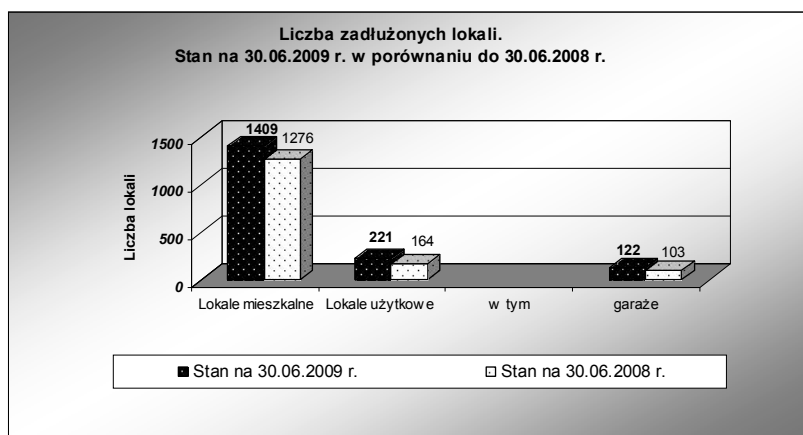
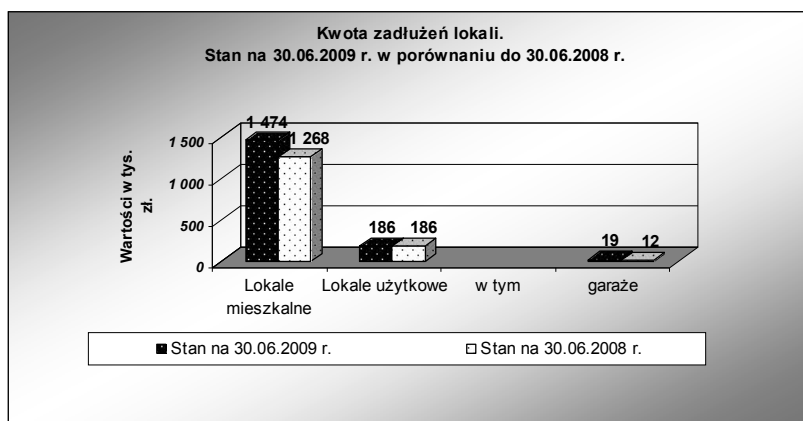
### 3. 5. Zdolność płatnicza na dzień 30 czerwca 2009 r.

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009 (tys. zł)	Wykonanie 30.06.2009 r. (tys. zł)	Wykonanie 30.06.2008 r. (tys. zł)	Wskaźnik wyk. PLANU	Wskaźnik wyk. 2009 / 2008
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 851,22</b>	<b>11 736,65</b>	<b>8 306,0</b>	<b>1,19</b>	<b>1,41</b>
	a) zobowiązania bieżące	5 557,96	3 876,52	5 201,2	0,70	0,75
	b) fundusz remontowy	4 293,26	7 860,13	3 104,8	1,83	2,53
<b>2.</b>	<b>Środki pieniężne</b>	<b>10 371,47</b>	<b>10 735,38</b>	<b>8 061,8</b>	<b>1,04</b>	<b>1,33</b>
<b>3.</b>	<b>Różnica (2-1)</b>	<b>520,24</b>	<b>-1 001,27</b>	<b>-244,2</b>	<b>-1,92</b>	<b>4,10</b>
<b>4.</b>	<b>Wskaźnik zdolności płatniczej (2:1)</b>	<b>1,05</b>	<b>0,91</b>	<b>0,97</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

### 3. 6. Struktura zadłużeń na dzień 30 czerwca 2009 r.

Przeprowadzając analizę zadłużeń z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych w Osiedlu „Sadyba” w okresie sprawozdawczym stwierdzono wzrost zadłużeń głównie w lokalach mieszkalnych. Ponadto analiza wykazała konieczność rozpatrywania problemu zadłużeń w dwóch wymiarach:

- ilości zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych
- wartości zadłużeń



Główny wpływ na wzrost zadłużeń w lokalach mieszkalnych mają:

➤ sprawy w toku (wydanie lokalu, licytacje, eksmisje)

➤ sprawy spadkowe

W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego wskaźnik kwoty zadłużeń wzrósł do **1,16**, jak również wzrósł wskaźnik liczby zadłużeń na **1,10**.

Natomiast w lokalach użytkowych główną przyczyną jest sytuacja gospodarczo - ekonomiczna kraju. (PKB – wzrost o 2,5% , przy spadku 2008 r. z 5% do 0,8% w roku 2009) Wskaźnik kwoty zadłużeń w porównaniu z I półroczem roku 2008 utrzymał się na tym samym poziomie tj. **1,00** natomiast wskaźnik liczby zadłużonych lokali wzrósł i osiągnął wskaźnik **1,35**.

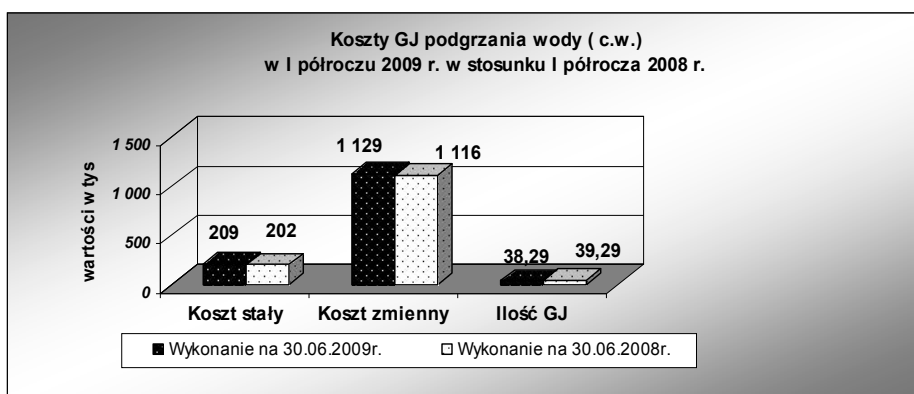
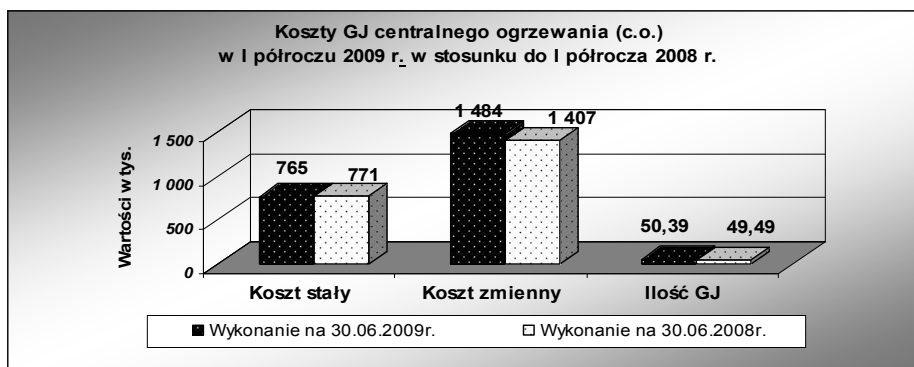
Administracja Osiedla „Sadyba” w celu wyegzekwowania należności i zminimalizowania poziomu zadłużeń z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych podejmuje wszelkie działania takie jak:

- monitorowanie i egzekwowanie należności,
- wysyłanie monitów o zaleganiu z opłatami,
- kierowania spraw na drogę postępowania sądowego,
- kierowania spraw na drogę postępowania komorniczego.

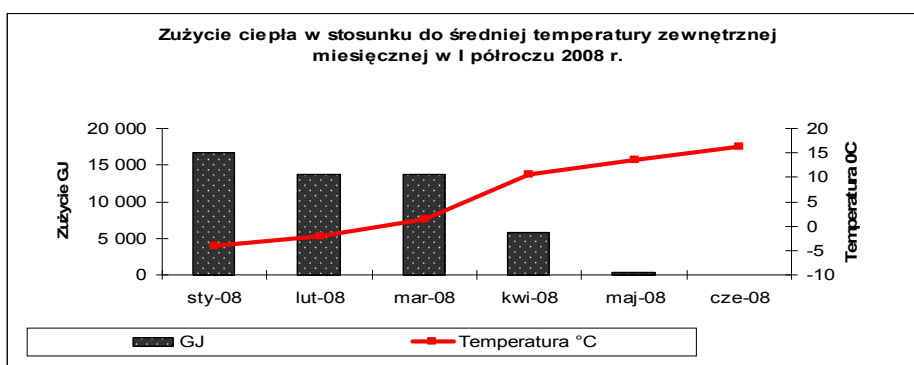
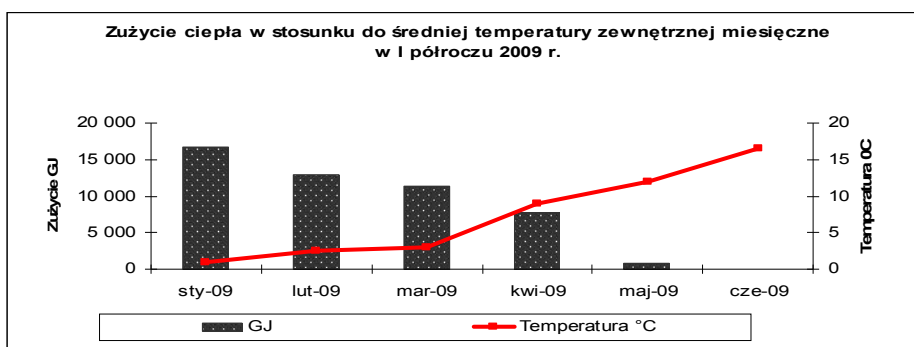
*Szczegółowe dane dotyczące zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych stanowią załącznik nr 5.*

#### 4. Wybrane zagadnienia, mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów za okres I półrocza 2009 r.

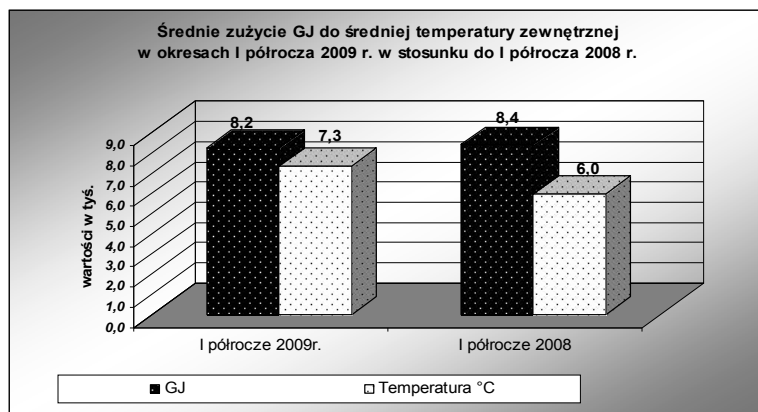
##### 4.1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody w okresie I półrocza 2009 r.



#### 4. 2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych

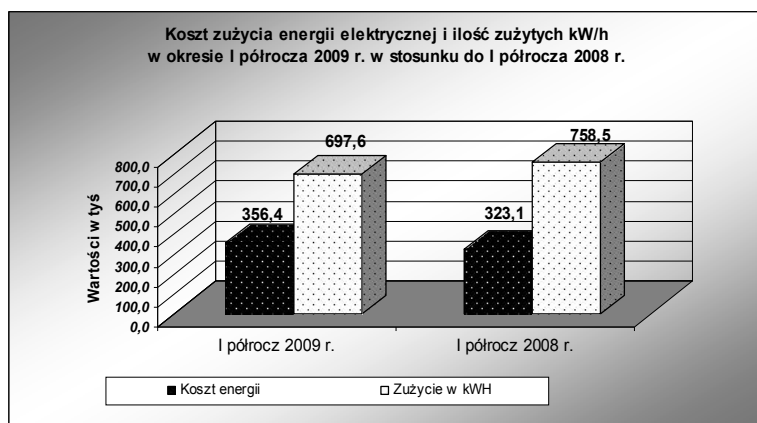


#### 4. 2. 1. Średnie zużycie GJ w stosunku do średniej temperatury zewnętrznej



Zużycie GJ jest wprost proporcjonalne do średniej temperatury zewnętrznej. Na tej podstawie można ocenić prawidłową pracę węzłów cieplnych.

#### 4. 3. Koszty energii elektrycznej



Koszty energii elektrycznej wzrosły choć zużycie energii zmalało. Spadek zużycia pokazuje prawidłowe gospodarowanie energią (często przestawiane zegary oświetlenia sieci terenu i klatek). Wzrost kosztów jest niezależny od Spółdzielni i wynika ze wzrostu cen energii elektrycznej.

#### 5. Realizacja zadań Działu Eksploatacji na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym.

Dział Eksploatacji realizował w okresie sprawozdawczym zadania w zakresie bieżącego utrzymania stanu sanitarno - porządkowego budynków i przynależnych terenów oraz kompleksowej obsługi mieszkańców Osiedla. Przeprowadzane były prace ogólnosiedlowe z udziałem wszystkich gospodarzy, sprzątaczy i firmy sprzątającej – (grabienie trawy, malowanie ławek, malowanie sprzętu na placach zabaw), w celu poprawy estetyki zostały przeprowadzone prace renowacyjne (malowanie) latarni na osiedlu.

W tym okresie podjęte zostały w Dziale Eksploatacji działania zmierzające do poprawy:

➤ Jakości wykonywanych usług na rzecz Osiedla „Sadyba” przez firmy zewnętrzne:

a) Zmiana firmy sprzątającej budynki i tereny:

opracowana została nowa umowa oraz nowe harmonogramy pracy indywidualnie dla każdej posesji wraz z przynależnym terenem.

b) Zmiana firmy wywożącej odpady komunalne z Osiedla:

firma AXIS, która dotychczas świadczyła usługi na rzecz mieszkańców przedstawiła ofertę na ryczałtowy wywóz nieczystości na kwotę brutto 146 079 zł. Od stycznia 2009 r. została podpisana umowa z nową firmą REMONDIS na kwotę

brutto 112 350 zł / m-c (w tym: wywóz odpadów komunalnych, gabarytów, gruzu, odpadów zielonych, ustawienie pojemników do zbiórki selektywnej, ustawienie w okresie zimowym skrzyń z mieszanką solno – piaskową).

c) Przeprowadzone zostały przetargi i opracowane nowe umowy na dostawę środków czystości i sprzętu.

➤ Jakości wykonywanej pracy:

a) Zostało powołane stanowisko koordynatora, co pozwoliło zmniejszyć powierzchnie rejonów dla poszczególnych administratorów, stwarzając możliwości systematycznych i szczegółowych kontroli.

b) W ramach ochrony danych osobowych zostały zabezpieczone dokumenty dot. danych osobowych,

➤ koszty dla nieruchomości sprzątania i wynagrodzeń administratorów zostały przypisane do poszczególnych budynków,

➤ zostanie opracowany nowy podział terenów posesji do sprzątania, zgodny z podziałem nieruchomości.

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

Dział Zieleni i Infrastruktury w okresie sprawozdawczym realizował zadania zgodnie z przyjętym w styczniu 2009r. harmonogramem w następujących grupach.

- korekta i cięcie pielęgnacyjne drzew, cięcie formujące żywopłoty oraz krzewy, wywóz gałęzi do parku,
- wycinka drzew (3 wnioski – brak decyzji z Wydziału Ochrony Środowiska; realizacja decyzji z roku 2008 – 3 drzewa; usunięcie drzew powalonych – wykrotów – 5 drzew),
- przygotowanie stanowisk pod nasadzenia krzewów, drzew oraz bylin,
- sadzenie drzew i krzewów oraz roślin rabatowych i bylin. Korowanie,
- niwelowanie terenu, renowacja i zakładanie trawników,
- naprawy chodników i układanie płyt chodnikowych, łatanie dziur w jezdni,
- koszenie trawy na terenie Osiedla i parku,
- zakupy sprzętu i materiału ogrodniczego,
- montaż słupków ogrodzeniowych, siatki ogrodzeniowej, barier, śmietniczek, tablicy informacyjnej oraz znaków,
- naprawa ogrodzenia, barier, elementów zabawowych na placach zabaw,
- naprawa ciągnika i sprzętu ogrodniczego, w tym poza Administracją Osiedla "Sadyba",

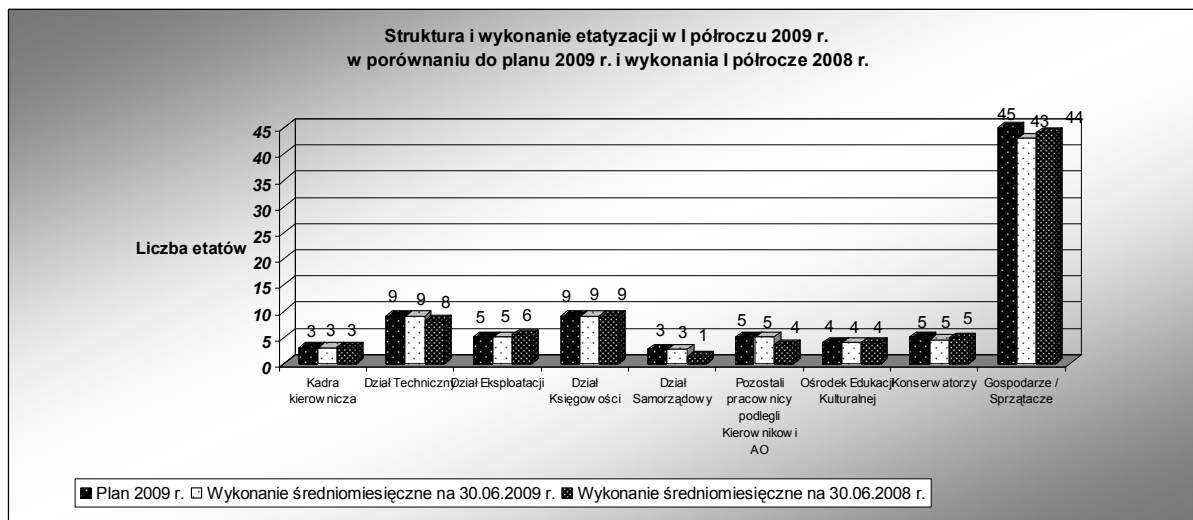
- odśnieżanie i posypywanie piaskiem, likwidacja błota pośniegowego,
- transport materiałów ogrodniczych, ziemi, piachu, ławek, donic i bramek oraz na potrzeby Administracji Osiedla „Sadyba”, Rady Osiedla „Sadyba.” i Ośrodka Edukacji Kulturalnej.

Ponadto Dział Zieleni i Infrastruktury wykonał na indywidualne wnioski mieszkańców Osiedla prace poza planowanym harmonogramem.

- park „Sadyba” – stworzenie koncepcji i realizacja nowej przestrzeni krajobrazowej – sadzenie drzew (daglezje i dęby szypułkowe) wraz z ich ogrodzeniem i stworzeniem miejsc wypoczynku (widokowych),
- wykonanie odwiertów w gruncie – studnia chłonna,
- przygotowanie terenu pod lodowisko,
- wywóz gruzu,
- likwidacja piaskownic i utworzenie rabaty z krzewów, drzew oraz bylin w lokalizacjach ulic: Sobieskiego 62, Bonifacego 87, Solankowa 4/6 oraz Spalska 3/5,
- zlikwidowanie przedseptów i utworzenie rabaty z roślin okrywowych, bylin i drzewa przy ul. Korczyńska 7/9 i 11,
- likwidacja przedseptów oraz zniwelowanie i uporządkowanie terenu pomiędzy budynkami Sobieskiego 64A Sobieskiego 66A/66, założenie rabaty z krzewów i bylin oraz roślin pnących,
- likwidacja przedseptów i nasadzenie krzewów, drzew oraz roślin rabatowych i bylin przy ul. Sobieskiego 60,
- nasadzenia roślin okrywowych pod koronami drzew przy ul. Bonifacego 74,
- posadzenie krzewów żywopłotowych przy ul. Bonifacego 87,
- sadzenie roślin okrywowych i bylin przy ul. Jaszowiecka 8.

## **7. Założenia polityki kadrowej Administracji Osiedla „Sadyba” w okresie sprawozdawczym**

Kierownictwo Administracji Osiedla „Sadyba” w 2008 roku przedstawiło plan poprawy polityki kadrowej. W ramach założonej polityki kadrowej plan etatyzacji na rok 2009 został zrealizowany. W wyniku przeprowadzonej analizy porównawczej wykonania planu etatyzacji na dzień 30.06.2009 r. i wykonania analogicznego okresu roku ubiegłego zatrudnienie w Administracji Osiedla kształtuje się następująco:



W analizie zastosowano średniomiesięczne wartości planu 2009 r. z uwagi na zmianę struktury organizacyjnej w Administracji Osiedla od 1 kwietnia 2009 r.. Natomiast w wykonaniu etatyzacji I półrocza 2009 r. i 2008 r. w średniomiesięcznych wartościach uwzględniono wskaźnik aktywności pracowników, który wynosi 0,95.

Koszty pracy w okresie sprawozdawczym zostały wykonane w stosunku do planu rocznego na poziomie:

- w grupie pracowników biurowych osiągnięto wskaźnik 0,46
- w grupie pozostałych pracowników (gospodarze domów/sprzątacze) osiągnięto wskaźnik 0,41.

Prognozując wykonanie kosztów pracy w dalszych okresach sprawozdawczych Kierownictwo Administracji, uwzględniając wykonany wskaźnik nie stwierdza zagrożenia przekroczenia kosztów w założonym rocznym planie.

***Szczegółowe dane zawiera załącznik nr 6.***

W ramach założonej polityki kadrowej na rok 2009 zostały dokonane zmiany:

- organizacyjne:
  - podział pracy na zadania przypisane do poszczególnych działów,
  - koordynacja wykonywanych zadań,
- kadrowe:
  - zmiana struktury zatrudnienia,
  - rotacja i selekcja pracowników (odejścia na emeryturę, rozwiązanie umów)
  - zatrudnienia nowych wykwalifikowanych pracowników,

Kierownictwo Administracji w ramach założonej polityki kadrowej prowadzi obecnie prace nad opracowaniem strategii organizacyjnej i personalnej poprzez:

- tworzenie i modyfikowanie opisów stanowisk pracy,
- wartościowanie stanowisk pracy,
- tworzenie profili kompetencyjnych,
- podnoszenie kwalifikacji zatrudnionych pracowników – szkolenia, modelowanie struktur organizacyjnych,

## 8. Koszty konserwacji w okresie sprawozdawczym.

W pierwszym półroczu 2009 r. koszty konserwacji w stosunku do planu rocznego zostały wykonane na poziomie wskaźnika 0,47, z czego konserwacja własna – wskaźnik 0,35; konserwacja obca – wskaźnik 0,56.

Porównując wykonanie kosztów konserwacji w okresie sprawozdawczym w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego Administracja Osiedla odnotowała wzrost na poziomie wskaźnika 1,21. Powyższe podyktowane jest sytuacją ekonomiczno – gospodarczą na rynku usług (wskaźnik inflacji). Odzwierciedleniem poziomu wykonanych kosztów w omawianych okresach jest liczba zrealizowanych zleceń na poziomie wskaźnika 0,96. Sumarycznie w okresie I półrocza 2009 r. zrealizowano 138 zleceń .

Koszty działalności konserwacyjnej za I półrocze 2009 r. ( dane w tys. zł.)						
Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2009 r. (tys. zł)	Wykonanie 2009 r. (tys. zł)	Wykonanie 2008 r. (tys. zł)	Wskaźnik wyk. Planu 2009 r.	Wskaźnik wyk. 2009 / 2008
1	2	3	4	5	(4 / 3)	(4 / 5)
<b>1</b>	<b>Konserwacja własna</b>	<b>497,40</b>	<b>172,33</b>	<b>172,49</b>	<b>0,35</b>	<b>1,00</b>
	<i>w tym</i>					
	konserwacja ogólnobudowlana	161,20	45,63	58,49	0,28	0,78
	konserwacja zieleni	336,20	126,70	114,00	0,38	1,11
<b>2</b>	<b>Konserwacja obca</b>	<b>791,05</b>	<b>439,12</b>	<b>332,56</b>	<b>0,56</b>	<b>1,32</b>
	konserwacja dźwigów	124,16	73,57	62,44	0,59	1,18
	konserwacja domofonów	75,52	38,72	36,09	0,51	1,07
	konserwacja elektryczna	179,35	165,94	80,06	0,93	2,07
	konserwacja sanitarna	391,52	160,89	143,37	0,41	1,12
	konserwacja zieleni	20,50	0,00	10,60	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>1 288,45</b>	<b>611,45</b>	<b>505,05</b>	<b>0,47</b>	<b>1,21</b>

Liczba zleceń na prace konserwacyjne w I półroczu 2009 r. w porównaniu I półroczu 2008 r.				
Lp.	Wyszczególnienie	Wyk. 2009	Wyk. 2008	Wskaźnik
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>(3/4)</i>
	Liczba zleceń	138	144	0,96

Kierownictwo Administracji Osiedla po przeanalizowaniu wykonanych kosztów konserwacji prognozuje zrealizowanie założeń w planie rocznym.

## 9. Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za okres I półroczu 2009 r.

W okresie sprawozdawczym realizacja zaplanowanych remontów ukształtowała się na poziomie wskaźnika 0,03. Głównymi przyczynami tak niskiego wykonania planu remontów w okresie I półroczu 2009 r. są:

- konieczność przeprowadzenia pięcioletnich przeglądów technicznych dla 86 budynków wraz ze sporządzeniem kart technicznych dla każdego budynku. Prace zostały zakończone i wykonane siłami własnymi, co pozwoliło uniknąć dodatkowych kosztów,
- zakończenie uporządkowania archiwalnej i bieżącej dokumentacji projektowej budynków,
- zakończenie uaktualniania ksiąg obiektów i dokonania wpisów za okres trzech lat.

Powyższe prace były niezbędne do racjonalnego zaplanowania remontów dla poszczególnych budynków w kolejnych okresach.

- dodatkową przyczynę stanowią długie procedury podpisywania umów z wykonawcami spowodowane obiegiem dokumentów pomiędzy Administracją Osiedla a Zarządem Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym podpisano z wykonawcami 15 umów dotyczących wykonania prac remontowych na łączną kwotę 750 894 zł. Zaangażowane środki z tytułu w/w zawartych umów będą stanowiły wykonanie planu remontów w dalszych miesiącach br.

**BILANS ŚRODKAMI NA REMONTY dla Osiedla "Sadyba" za I półrocze 2009 r.**  
w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Wykonanie 30.06.2009 r.	Wykonanie 30.06.2008 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	3	4	5	( 4 / 3 )	( 4 / 5 )
<b>I</b>	<b>WYNIK FUNDUSZU remontowego</b>	<b>4 303,46</b>	<b>4 293,26</b>	<b>614,00</b>	<b>1,00</b>	<b>6,99</b>
<b>II</b>	<b>PRZYCHODY RAZEM (1+2+3)</b>	<b>4 746,62</b>	<b>4 470,92</b>	<b>3 691,10</b>	<b>0,94</b>	<b>1,21</b>
1	Odpisy na fundusz remontowy , z tego:	4 746,62	2 373,34	2 368,80	0,50	1,00
1.1	Od lokali mieszkalnych na:	4 661,05	2 329,17	2 324,80	0,50	1,00
	a) termomodernizację	875,71	436,78	436,80	0,50	1,00
	b) pozostałe remonty	3 785,34	1 892,39	1 888,00	0,50	1,00
1.2	Odpisy od lokali użytkowych własnościowych	31,51	15,95	15,80	0,51	1,01
1.3	Odpisy od lok. użyt. dla potrzeb Administracji Spółdzielni	10,79	6,39	6,40	0,59	1,00
1.4	Odpisy od garaży własnościowych	43,27	21,83	21,80	0,50	1,00
2	Inne wpływy (np. odszkodowania z PZU, wpłaty za dewastacje)	0,00	40,47	2,80		14,45
3	Z rozliczenia nadwyżki bilansowej	0,00	2 057,11	1 319,50		1,56
<b>III</b>	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY (I+II)</b>	<b>9 050,08</b>	<b>8 764,18</b>	<b>4 305,10</b>	<b>0,97</b>	<b>2,04</b>
4	Pożyczki z CFR					
5	Inne wpływy					
6	Indywidualne pożyczki budynków z CFR	2 625,00			0,00	
<b>IV</b>	<b>OGÓŁEM ŚRODKI NA REMONTY (III+4+5+6)</b>	<b>11 675,08</b>	<b>8 764,18</b>	<b>4 305,10</b>	<b>0,75</b>	<b>2,04</b>
	<b>KOSZTY</b> robót i innych wydatków remontowych					
	<b>Nakłady na remonty ogółem: (od 1 do 8)</b>	<b>9 568,09</b>	<b>230,89</b>	<b>623,50</b>	0,02	0,37
1	ocieplanie budynków .wg programu termomodernizacji					
2	główne dachów					
3	pawilonów użyt. i garaży wolnostojących	343,76	52,98	15,70	0,15	3,37
4	ogólnoosiedlowe	2 300,00	8,46	4,30	0,00	1,97
5	główne dźwigów	160,00	0,00	114,70	0,00	0,00
6	pozostałe remonty priorytetowe					
7	<i>bieżące dźwigów</i>			4,00		
8	<i>pozostałe remonty budynków</i>	6 764,33	169,45	484,80	0,03	0,35
9	Splata pożyczek i proc. dot. poz.III 6	928,09	74,96		0,08	
10	Zwrot pożyczek z CFR na termomodernizację	875,77	436,78	436,80	0,50	1,00
11	Odsetki od pożyczek z CFR na termomodernizację	95,14	199,79	140,90	2,10	1,42
<b>V</b>	<b>WYDATKI RAZEM (1do11), z tego obciąża:</b>	<b>11 467,09</b>	<b>942,42</b>	<b>1 201,20</b>	<b>0,08</b>	<b>0,78</b>
	<b>a) fundusz remontowy</b>	<b>11 024,06</b>	<b>904,05</b>	<b>1 200,30</b>	<b>0,08</b>	<b>0,75</b>
	<b>b) koszty eksploatacji lokali użyt. wynajem</b>	<b>443,03</b>	<b>38,37</b>	<b>0,90</b>	0,09	42,64
<b>VI</b>	<b>STAN FUNDUSZU na koniec roku</b>	<b>651,02</b>	<b>7 860,13</b>	<b>3 104,80</b>	<b>12,07</b>	<b>2,53</b>

Obecnie w trakcie realizacji są prace remontowe wyłonione w drodze przetargu i w trybie z wolnej ręki na łączną kwotę 1 564 553 zł.

Ponadto będą rozpoczęte i zafakturowane w bieżącym roku prace remontowe:

- remonty balkonów na kwotę szacunkową 446 000 zł.,
- modernizację oświetlenia na kwotę szacunkową 100 000 zł. (wartość wykonania projektu),
- wykonanie nawodnionych pionów hydrantowych na kwotę szacunkową 200 000 zł.,
- remont instalacji odgromowej na kwotę szacunkową 362 026 zł.,
- wymiana wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) na kwotę szacunkową 1 070 562 zł.

Zakończenie powyższych prac remontowych nastąpi w latach 2010/ 2011.

Podsumowując w/w prace remontowe na łączną, prognozowaną wartość 4 494 036 zł. Administracja Osiedla wypracuje wskaźnik rocznego wykonania remontów w stosunku do założonego planu - wskaźnik 0,49. Głównym czynnikiem wpływającym na prognozowany, niski wskaźnik wykonania planu remontów mają planowane na rok 2009 remonty balkonów (wartość robót ogółem wynosi 4 000 000 zł.), których 100% wykonanie stanowiłoby wykonanie wskaźnika planu remontów na poziomie 0,91.

Kierownictwo Administracji pomimo niskiego wykonania planu remontów w okresie sprawozdawczym uważa, że sytuacja nie jest niekorzystna dla Osiedla. Należy podkreślić, że koszty wykonywanych robót remontowo – budowlanych uległy zmniejszeniu. Analizując politykę remontową Osiedla Kierownictwo Administracji uważa, że zakres rzeczowy planowanych prac remontowych sporządzony został na prawidłowym poziomie, co w konsekwencji podwyższa jakość wykonywanych robót, a także transparentne wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba”.

***Szczegółowy wykaz zestawienia faktur za wykonane prace remontów budynkowych stanowi załącznik nr 7.***

***Szczegółowy wykaz zestawienia faktur za wykonane prace remontów ogólnosiedlowych stanowi załącznik nr 8.***

***Szczegółowy wykaz zestawienia rzeczowego wykonanych remontów stanowi załącznik nr 9.***

Podsumowując osiągnięte wyniki w okresie sprawozdawczym Kierownictwo Administracji prognozuje wykonanie założonego planu gospodarczo – finansowego na rok 2009 r., w wyniku kontynuacji planowanej dyscypliny finansowej.

Osiedle „*Sadyba*” ma dobrą sytuację ekonomiczną i zachowaną płynność finansową. Wskaźnik zdolności płatniczej na dzień 30 czerwca 2009 r. ukształtował się na poziomie 0,91.

Warszawa 31.08.2009 r.