

MSM „Energetyka”  
Administracja Osiedla „Sadyba”  
www.aosadyba.msmenergetyka.pl

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

---

**Sprawozdanie z działalności**  
**MSM „ENERGETYKA”**  
**Administracji Osiedla „Sadyba”**  
**za 2009 rok**

Warszawa, dnia 31 marzec 2010 rok

## Spis treści

### Wprowadzenie

1. Zasoby Osiedla „Sadyba” w 2009 roku
2. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 31 grudnia 2009 r .
  2. 1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za 2009 r .
  2. 2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 31 grudnia 2009 r .
  2. 3. Opłaty na pokrycie kosztów za 2009 r .
  2. 4. Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2009 r .
  2. 5. Zdolność płatnicza na dzień 31 grudnia 2009 r .
  2. 6. Struktura zadłużeń na dzień 31 grudnia 2009 r .
3. Wybrane zagadnienia, mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów za 2009 r .
  3. 1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu wody na cele c.c.w.u. w 2009 r .
  3. 2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych
  3. 3. Koszty energii elektrycznej
4. Realizacja zadań Działu Eksploatacji na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym
5. Realizacja zadań Działu Zieleni i Infrastruktury na rzecz Osiedla w okresie sprawozdawczym
6. Realizacja zadań Działu Samorządowego na rzecz samorządu osiedlowego 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” w 2009 r .

### Zakończenie

## Wprowadzenie

Administracja Osiedla „SADYBA” przedstawia sprawozdanie z działalności MSM „ENERGETYKA” Administracji Osiedla „SADYBA” za 2009 r..

W sprawozdaniu przedstawiono wykonanie planu w 2009 roku, porównanie do osiągniętych wyników z 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 prawidłowej kondycji budynków.

### 1. Zasoby osiedla „Sadyba”

Zasoby Osiedla „Sadyba”

Tabela nr 1

L.p.	Treść	Stan na <u>01.01.2009 r.</u>	Stan na <u>31.12.2009 r.</u>	Stan na <u>31.12.2008 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	4	4	4
4.	Inne			
5.	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem:</b>	<b>258 914</b>	<b>258 914</b>	<b>258 914</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 283	237 283	237 283
	b) lokali użytkowych, w tym:	9 978	9 978	9 978
	- lokali na potrzeby admin.	826	826	826
	c) garaży	11 653	11 653	11 653
6.	<b>Powierzchnia c.o./objęta dostawą c.o./</b>	<b>246 336</b>	<b>246 336</b>	<b>246 435</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 269	237 269	237 265
	b) lokali użytkowych	9 067	9 067	9 170
7.	<b>Powierzchnia c.w. /objęta dostawą c.w./</b>	<b>244 820</b>	<b>244 820</b>	<b>244 983</b>
	a) lokali mieszkalnych	237 269	237 269	237 265
	b) lokali użytkowych	7 551	7 551	7 718
8.	Liczba budynków z dźwigami	18	18	18
9.	Liczba dźwigów	41	41	41
10.	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>5 057</b>	<b>5 057</b>	<b>5 057</b>
11.	<b>Liczba izb</b>	<b>16 866</b>	<b>16 866</b>	<b>16 866</b>
12.	<b>Liczba mieszkańców</b>	<b>9 490</b>	<b>9 446</b>	<b>9 572</b>
13.	<b>Liczba lokali użytkowych (bez garaży)</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
14.	Liczba garaży (miejsce postojowych)	503	503	505
15.	Powierzchnia terenów osiedla w m <sup>2</sup>	362 583	362 583	362 583
16.	Powierzchnia parkingów społecznych strzeżonych	16 470	16 470	16 470

## 2. Wyniki finansowe Osiedla „Sadyba” na dzień 31 grudnia 2009 r .

### 2.1. Zestawienie zbiorcze przychodów i kosztów za 2009 r.

Zbiorcze zestawienie kosztów i przychodów za 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 -78,37 tys. zł osiągnięto dodatni wynik finansowy w kwocie 292,20 tys. zł. Wynik na poszczególnych nieruchomościach budynkowych ukształtował się:

- **Nadwyżka w wysokości**                      **549,10 tys. zł**
- **Niedobór w wysokości**                      **256,90 tys. zł.**

W wyniku finansowym zawarta jest przejściowa nadwyżka w kwocie 73,73 tys. zł z tytułu dostawy zimnej wody, powstała za okres IV kwartału 2009 r., a która zostanie rozliczona z mieszkańcami po dokonaniu odczytów w terminach określonych regulaminem.

**Załącznik wyników finansowych w latach 2008 – 2009 na GZM na poszczególne nieruchomości budynkowe stanowi załącznik nr 1.**

W stosunku do planowanego rocznego wyniku na pozostałej działalności w wysokości 1 851,45 tys. zł osiągnięto dodatni wynik finansowy w kwocie 2 452,27 tys. zł co stanowi wskaźnik wykonania **1,32**.

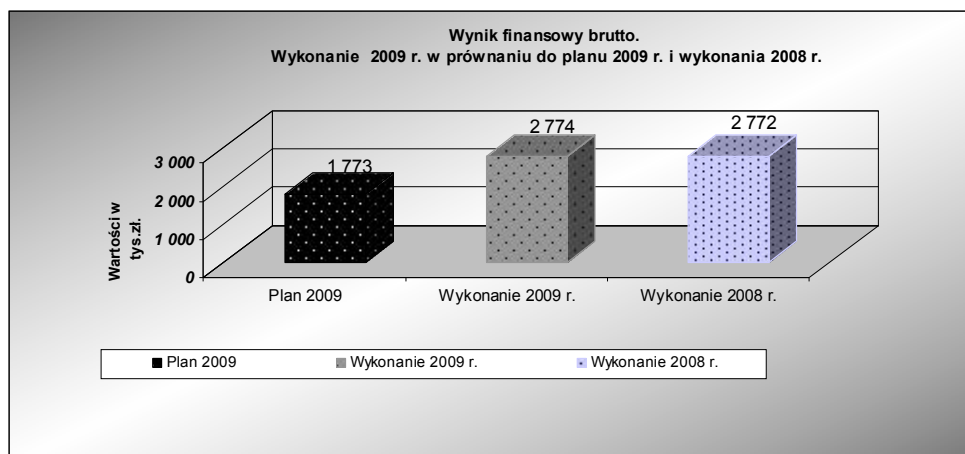
Ogólny wynik finansowy za 2009 r. wyniósł + 2 774,47 tys. zł w stosunku do planowanego w wysokości + 1 773,08 tys. zł co stanowi wskaźnik wykonania **1,55**.

Wynik netto w kwocie 2 048,57 tys. zł Administracja Osiedla proponuje przeznaczyć na:

- 323,94 tys. zł na fundusz remontowy i gospodarkę zasobami mieszkaniowymi tych nieruchomości, które osiągnęły nadwyżkę;
- pozostałą kwotę tj. 1 724,52 tys. zł przeznaczyć na pokrycie wydatków remontowych, obciążających mieszkańców.

Wynik finansowy brutto za 2009 r.

Wykres nr 1



**Zbiorcze zestawienie kosztów, przychodów i wyników osiedla za 2009 r. zawiera załącznik nr 2.**

Koszty w 2009 r. zostały zrealizowane na poziomie 27 871,97 tys. zł w stosunku do planowanych w wysokości 29 411,34 tys. zł co stanowi wskaźnik **0,95**, natomiast w stosunku do wykonania w 2008 r. osiągnięto wskaźnik **1,06** (w kwocie 26 313,07 tys. zł).

***Koszty za 2009 r. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi załącznik nr 3.***

Koszty działalności społeczno – kulturalnej za 2009 r. ukształtowały się na poziomie 423,48 tys. zł w stosunku do planowanych 428,67 tys. zł.

***Koszty za 2009 r. działalności społeczno – kulturalnej stanowi załącznik nr 4.***

W kosztach eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości w poszczególnych grupach kosztowych osiągnięto wskaźniki wykonania w 2009 r. w porównaniu z planem rocznym na poziomie:

- eksploatacja podstawowa - wskaźnik wykonania **1,04** (w kwocie 263,92 tys. zł)

W kosztach eksploatacji podstawowej występują: koszty wynagrodzeń i narzuty dla pracowników (wskaźnik wykonania **0,99**), świadczenia socjalne, materiały i przedmioty małoценne (wskaźnik wykonania **0,98**), energia elektryczna nieruchomości wspólnej (wskaźnik wykonania **0,99**), narzut kosztów biura zarządu ogólnego wykonane na poziomie planu 2009 r. w kwocie 714,51 tys. zł, woda na cele techniczne i ogólne wykonane na poziomie planu 2009 r., koszty rozliczeń i odczytów centralnego ogrzewania (wskaźnik wykonania **0,86**), dzierżawa terenu od gminy pod parking (wskaźnik wykonania **1,07**), pozostałe koszty (wskaźnik wykonania **1,27**).

Przekroczenie tych kosztów wynika z:

- dzierżawy terenu od gminy w stosunku do zaplanowanych na 2009 r. wynika z podwyższenie przez gminę opłaty za dzierżawę gruntu od miesiąca sierpnia 2009 r. na kwotę miesięczną 9,51 tys. zł (poprzednie 9,00 tys. zł miesięcznie),
- ujęcia w księgach niedoboru za 2008 r. w kwocie 158,30 tys. zł,
- rezerwy na odprawy emerytalne i na nagrody jubileuszowe w wysokości 50,80 tys. zł.,

- konserwacja - wskaźnik wykonania **1,01** (w kwocie 11,42 tys. zł)

W kosztach konserwacji występują koszty konserwacji budynków (wskaźnik wykonania **1,01**) oraz koszty konserwacji domofonów i innych urządzeń na budynkach (wskaźnik wykonania **1,08**). Wyjaśnienie przyczyn odchyleń w kosztach konserwacji opisane jest szczegółowo w pkt. 8 niniejszego sprawozdania,

- odpisy na fundusz remontowy - wskaźnik wykonania **1,00**

Odpisy na fundusz remontowy zostały zrealizowane zgodnie z planem na 2009 r.

- koszty remontów lokali użytkowych - wskaźnik wykonania **0,13** (w kwocie 384,95 tys. zł)
- eksploatacja dźwigów osobowych - wskaźnik wykonania **1,00**

koszty eksploatacji dźwigów zostały zrealizowane zgodnie z planem na 2009 r.,

- usługi i opłaty komunalne - wskaźnik wykonania **1,01** (w kwocie 225,06 tys. zł),

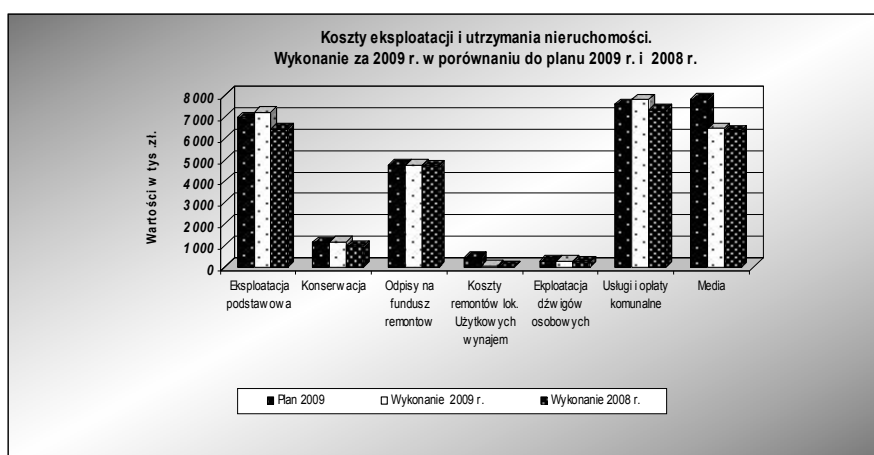
W kosztach usług i opłat komunalnych występują koszty podatku od nieruchomości (wskaźnik wykonania **1,06**), wieczystego użytkowania gruntów nieruchomości i gruntów wspólnych (wskaźnik wykonania **1,01**), koszty wody i kanalizacji (wskaźnik wykonania **0,95**) oraz koszty wywozu śmieci (wskaźnik wykonania **1,35**), których przekroczenie w stosunku do planu wynika ze zmiany firmy oraz dotychczasowych stawek. Od miesiąca lutego 2009 r. w obowiązującej umowie został uwzględniony pełen zakres usług dzięki czemu nie występują dodatkowe zlecenia i koszty (np. okresowe tj. wywóz liści, gabarytów),

- dostawa ciepła - wskaźnik wykonania **0,83** (w kwocie 1 366,31 tys. zł).

Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w stosunku do planowanego na 2009 r. jest znacznie niższe.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2009 r.

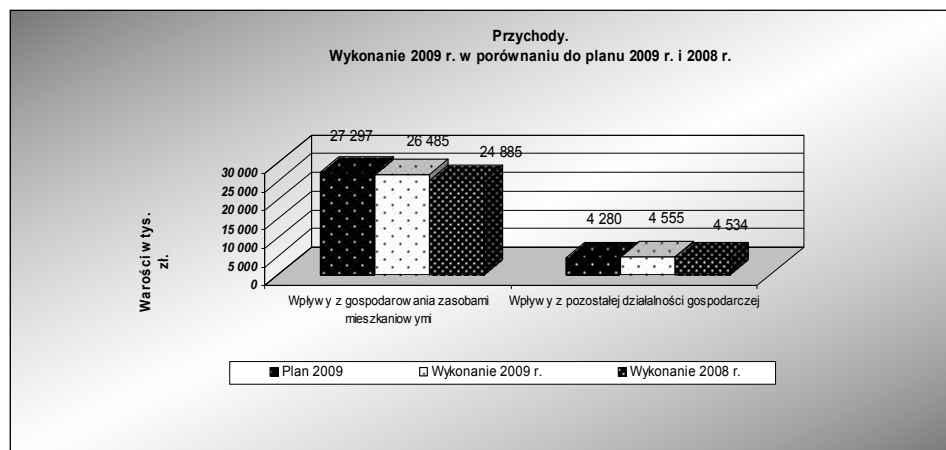
Wykres nr 2



Zaplanowane przychody na rok 2009 w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały zrealizowane zgodnie z założonym planem rocznym na poziomie wskaźnika **0,97**, natomiast przychody w zakresie pozostałej działalności gospodarczej na poziomie wskaźnika **1,06**. Ogółem przychody osiągnęły zakładany poziom **0,98**, a w stosunku do 2008 r. Administracja Osiedla odnotowała wzrost **1,05**.

Wykonanie przychodów w 2009 r.

Wykres nr 3



**Przychody i wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2009 r. zawiera załącznik nr 5.**

## 2. 2. Zobowiązania krótkoterminowe bieżące na dzień 31 grudnia 2009 r.

Na wstępie należy podkreślić, że ogólną sytuację ekonomiczno – finansową Osiedla Administracja ocenia jako korzystną.

Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12.2009 r.

Tabela nr 2

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Stan na 31.12.2009 r.	Stan na 31.12.2008 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	4	5	5	6	6
<b>1.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe bieżące,</b> w tym: (wymienić ważniejsze)	<b>5 557,96</b>	<b>5 649,67</b>	<b>5 557,96</b>	<b>1,02</b>	<b>1,02</b>
a)	"Asbud" Przedsiębiorstwo Budowlane	110,09	97,25	110,09	0,88	0,88
b)	MARX - BUD - MAJCHRZAK	46,05	30,01	46,05	0,85	0,85
c)	STOLBAU - EKO Sp. z o.o.	42,24	41,44	42,24	0,98	0,98
d)	Usługi Ogólnobudowlane L. Trzaskowski	87,53	138,20	87,53	1,58	1,58
e)	RYMIX - BIS S.A.	22,31	22,31	22,31	1,00	1,00
f)	"KLIMATIX"	35,00	35,00	35,00	1,00	1,00
g)	Nadpłaty na czynszach	1 251,39	1 392,72	1 251,39	1,11	1,11
h)	Zobowiązania wobec budżetu	300,64	270,11	300,64	0,90	0,90
i)	Zobowiązania wobec Zarządu	552,66	250,01	552,66	0,45	0,45
j)	Kaucje za wynajem lokali użytkowych	332,47	358,56	332,47	1,08	1,08
k)	Pozostałe zobowiązania	2 777,58	3 005,07	2 777,58	1,08	1,08

## 2. 3. Opłaty na pokrycie kosztów za 2009 r.

Opłaty na pokrycie kosztów w 2009 r.

Tabela nr 3

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Wykonanie 31.12.2009 r.	Wykonanie 31.12.2008 r.	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>28 811,47</b>	<b>27 783,03</b>	<b>0,96</b>	<b>1,04</b>
	1. Naliczenia przychodów od GZM	26 767,33	25 818,78	24 323,30	0,96	1,06
	2. Naliczenia opłat od parkingów społecznych	221,87	215,63	182,31	0,97	1,18
	3. Naliczenia opłat od lokali użytkowych i garaży	2 807,54	2 464,84	3 028,97	0,88	0,81
	4. Inne opłaty (dzierżawa terenów, reklamy, schowki, i.t.p.)	268,22	312,21	248,45	1,16	1,26
<b>2</b>	<b>Przychody pozostałe operacyjne i finansowe</b>	<b>590,00</b>	<b>741,89</b>	<b>772,81</b>	<b>1,26</b>	<b>0,96</b>
	<b>O G Ó Ł EM przychody</b>	<b>30 654,96</b>	<b>29 553,36</b>	<b>28 555,84</b>	<b>0,96</b>	<b>1,03</b>

## 2. 4. Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2009 r.

Stan środków pieniężnych na 31.12.2009 r.

Tabela nr 4

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Stan na 31.12.2009 r.	Stan na 31.12.2008 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	3	4	5	6	7
3.	Środki pieniężne	10 371,47	12 469,49	10 371,47	1,20	1,20

## 2. 5. Zdolność płatnicza na dzień 31 grudnia 2009 r.

Zdolność płatnicza na 31.12.2009 r.

Tabela nr 5

ZDOLNOŚĆ PŁATNICZA						
L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Wykonanie 31.12.2009 r.	Wykonanie 31.12.2008 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	4	5	5	6	6
1.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 851,22	11 900,73	9 851,22	1,21	1,21
	a) zobowiązania bieżące	5 557,96	5 649,67	5 557,96	1,02	1,02
	b) fundusz remontowy	4 293,26	6 251,06	4 293,26	1,46	1,46
2.	Środki pieniężne	10 371,47	12 469,49	10 371,47	1,20	1,20
1.	<u>Wskaźnik zdolności płatniczej</u> (2:1)	1,05	1,18	1,05	X	X
2.	<u>Płynność finansowa I</u> ( aktywa obrotowe wszelkie zobowiązania krótkoterminowe	X	1,25	1,29	X	X
3.	<u>Płynność finansowa II</u> ( środki pieniężne x100 zobowiązania krótkoterminowe - fundusz specjalny	X	2,20	1,86	X	X

Przyrost środków pieniężnych, powstały na skutek niskich wydatków na remonty, systematycznie gromadzono na lokatach bankowych, uzyskując odsetki w wysokości 524,15 tys. zł co stanowi 0,25 zysku z działalności gospodarczej.

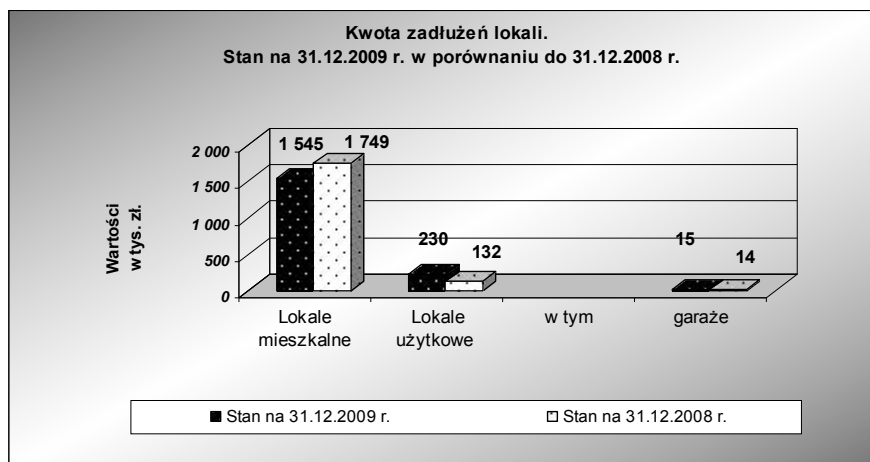
## 2. 6. Struktura zadłużeń na dzień 31 grudnia 2009 r.

Przeprowadzając analizę zadłużeń z tytułu opłat użytkownika lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych w Osiedlu „Sadyba” w roku 2009 w stosunku do 2008 r. odnotowujemy spadek liczby spraw i zadłużeń w lokalach mieszkalnych .

Głównym czynnikiem są podjęte przez Administrację we ścisłej współpracy z Komisją Windykacyjną, Radą Osiedla „Sadyba” oraz Zarządem Spółdzielni działania windykacyjne w efekcie których zadłużenia zostały spłacone poprzez licytacje lokali oraz eksmisje najemców.

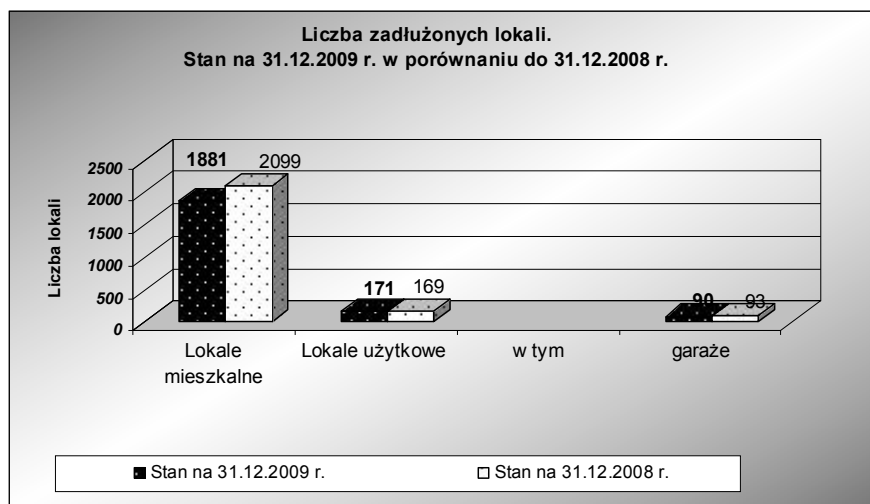
Natomiast w lokach użytkowych zadłużenia wzrosły w stosunku do 2008 r. w kwocie kwocie 97,57 tys. zł, przy czym liczba spraw tylko nieznacznie się zwiększyła tj. o dwa lokale.

Głównym czynnikiem, mającym bezpośredni wpływ na wzrost zadłużeń było rozliczeniu opłat za dostawę ciepła za okres grzewczy 2008 / 2009 naliczoną w grudniu 2009 r.



Liczba zadłużonych lokali na 31.12.2009 r.

Wykres nr 5



***Zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2009 r. zawiera załącznik nr 6.***

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

- monitorowanie i egzekwowanie należności,
- przeprowadzanie rozmów z dłużnikami,
- wysłanie monitów o zaleganiu z opłatami,
- kierowania spraw na drogę postępowania sądowego,
- kierowania spraw na drogę postępowania komorniczego.

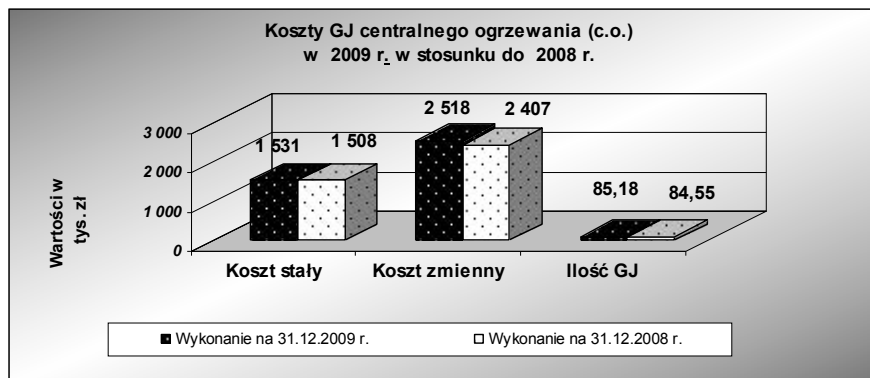
Ponadto na dzień 31.12.2009 r. wykluczonych zostało 39 osób, z 5 – cioma osobami podpisano ugody, uzyskano od 50 osób zobowiązania ratalnej spłaty. Wystosowano 3 670 monitów do dłużników jako pierwszy krok do skierowania na drogę postępowania sądowego. W wyniku eksmisji i licytacji 5 lokali odzyskano zadłużenie a dodatkowo kilku właścicieli zadłużonych lokali na kwotę powyżej 10 tys. zł przed dniem wyznaczonej licytacji lokalu spłaciło zadłużenie.

### 3. Wybrane zagadnienia, mające znaczący wpływ na poziom wykonania kosztów w 2009 r.

#### 3. 1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody w 2009 r.

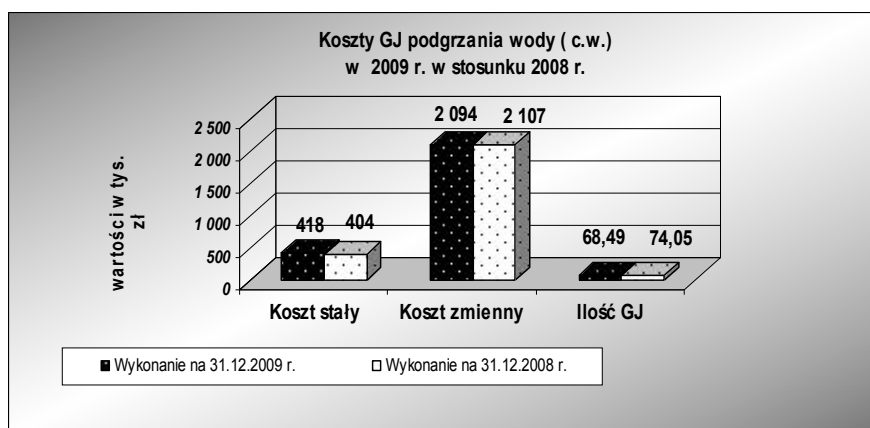
Koszty GJ na centralne ogrzewanie w 2009 r.

Wykres 6



Koszty GJ na podgrzew wody w 2009 r.

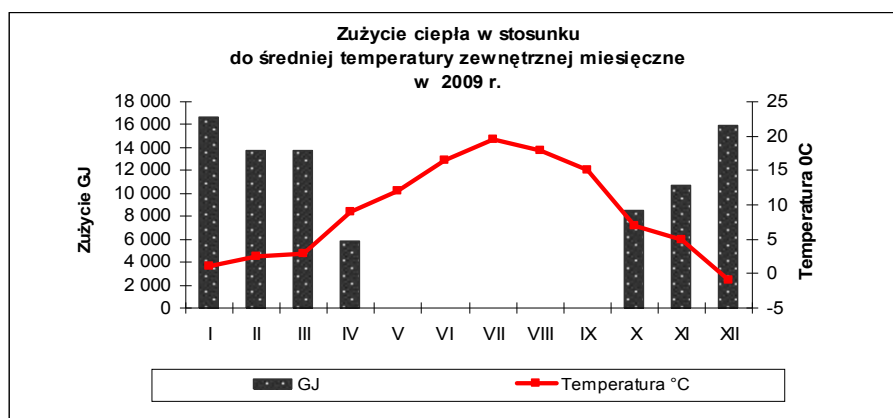
Wykres 7

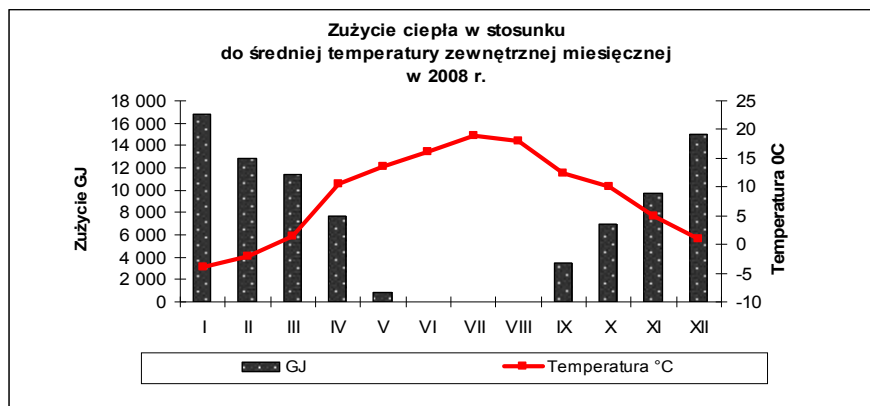


#### 3. 2. Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych

Zużycie ciepła w stosunku do średnich temperatur zewnętrznych w 2009 r.

Wykres nr 8

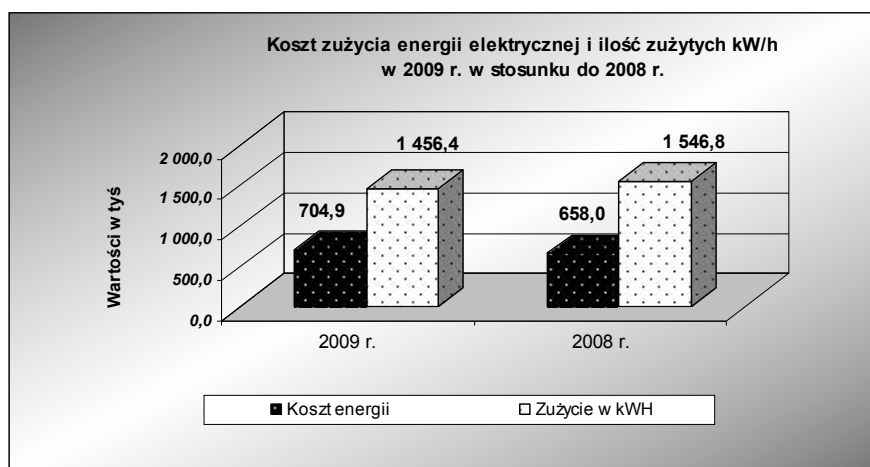




### 3. 3. Koszty energii i zużycia elektrycznej w 2009 r.

Koszty energii elektrycznej i zużycia w 2009 r.

Wykres nr 10



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

W okresie sprawozdawczym Dział Eksploatacji realizował zadania związane z:

- obsługą mieszkańców Osiedla „Sadyba”,
- nadzorem prac związanych z utrzymaniem porządku i estetyki na terenach Osiedla,
- nadzorem prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne (firma sprzątające „PEPTO”, firma zajmującej się wywozem śmieci i nieczystości „REMONDIS”, firma zajmująca się ochroną obiektów osiedla „MATPOL”),

Ponadto prowadził ścisłą współpracę z Strażą Miejską i Policją w celu utrzymania porządku i bezpieczeństwa na osiedlu „Sadyba”.

W 2009 r. Dział Eksploatacji przeprowadził:

- inwentaryzację znaków drogowych w celu zastąpienia zniszczonych nowymi znakami,
- nadzorowano prace związane z montażem zapór parkingowych eliminując tym samym nieprawidłowe parkowanie na terenie osiedla,
- w celu ułatwienia pracy Działu Technicznego wykonano inwentaryzację uszkodzonych chodników,

- wynegocjowano do obowiązującej umowy z firmą „REMONDIS” dodatkowe usługi związane z udostępnieniem pojemników do selekcji odpadów wtórnych w ramach obowiązującej stawki od 2010 r.,
- w ramach podniesienia standardów porządkowych i estetycznych opracowano nowy podział powierzchni do sprzątania wraz z terenami wspólnymi.

W ramach usprawnienia i podniesienia jakości obsługi mieszkańców Osiedla „Sadyba” Kierownictwo Administracji wprowadziło zmiany w strukturze organizacyjnej Działu Eksploatacji. Powołano funkcję koordynatora administratorów, który pełnił tę funkcję do końca 2009 r. W związku z tym, że nie spełnił oczekiwań i wymagań kierownictwa Administracji, funkcję tę powierzono od 2010 r. innemu pracownikowi. Wypracowano również w 2009 r. nowe zakresy obowiązków dla administratorów nieruchomości.

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

Wykonanie prac ogrodniczych należy ocenić na dobrym poziomie. Za wprowadzenie istotnych zmian w terenach zieleni osiedla odpowiada architekt krajobrazu mgr inż. Marcin Małek. W grudniu 2009 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pani Hanna Gronkiewicz-Waltz, doceniając zaangażowanie w wykonywaną pracę przez pana Marcina Małka wyróżniła go dyplomem (w załączniku).

Dział Zieleni i Infrastruktury prace związane z zaplanowanym na 2009 r. harmonogramem wykonał w 100%. Dział ten wykonywał również codzienne prace pielęgnacyjne związane z konserwacją zieleni osiedlowej i parkowej.

### **Harmonogram prac wykonanych w 2009 r. przez Dział Zieleni i Infrastruktury Administracji Osiedla „Sadyba”.**

- prace związane z odśnieżaniem i porządkowaniem terenów osiedla,
- prace ogrodnicze na terenie Osiedla (koszenie trawy, korekta i cięcie pielęgnacyjne drzew, żywopłotów i krzewów, wycinka drzew, przesadzanie i przygotowywanie stanowisk pod krzewy, drzewa i byliny),
- prace związane z nowymi nasadzeniami wraz z rekultywacją roślin (sadzenie drzew, krzewów i krzewów okrywowych, roślin rabatowych i bylin, korowanie),
- prace związane z zabezpieczaniem istniejącego sprzętu na placach zabaw,
- prace związane z montażem ogrodzeń i ustawianiem ławek (montaż słupków ogrodzeniowych, siatki ogrodzeniowej, naprawa ogrodzenia).

### **Prace wykonane poza harmonogramem.**

- park „Sadyba” – stworzenie koncepcji i realizacja nowej przestrzeni krajobrazowej – sadzenie drzew (dąglezje i dęby szypułkowe) wraz z ich ogrodzeniem i stworzeniem miejsc wypoczynku (widokowych),

- przygotowanie terenu pod lodowisko,
- likwidacja piaskownic i utworzenie rabaty z krzewów, drzew oraz bylin (wywóz piachu z gruzem i transport ziemi z torfem oraz sadzenie roślin, korowanie) – J. Sobieskiego 62, Św. Bonifacego 87, Solankowa 4/6 oraz Spalska 3/5.

## 6. Realizacja zadań Działu Samorządowego na rzecz samorządu osiedlowego w okresie sprawozdawczym

W roku 2009 dział samorządowy zajmował się realizacją zadań na rzecz samorządu osiedlowe związanych z:

- obsługą rozwijającego się z roku na rok wraz ze wzrostem liczby zaangażowanych w pracę społeczną mieszkańców) samorządu osiedlowego tzn Rady Osiedla i Rad Domów/Nieruchomości,
- prowadzeniem sekretariatu i gromadzeniem korespondencji Rady Osiedla, prowadzeniem rejestru uchwał i wniosków RO,
- prowadzeniem kancelarii dla Rad Domów-Nieruchomości,
- przygotowywaniem i protokołowaniem zebrań z udziałem przedstawicieli samorządu osiedlowego Rady Osiedla i Rad Domów-Nieruchomości oraz techniczną stroną organizacji Zebrania Osiedlowego.

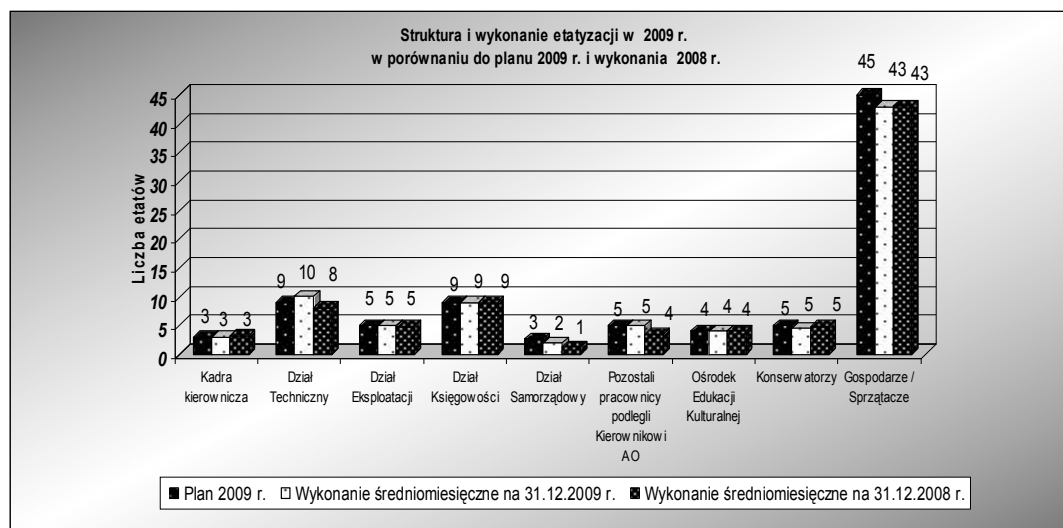
Zakres prac działu samorządowego rozszerza się wraz z rozwojem samorządności, tak cennej dla rozwoju osiedla „Sadyba”.

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

W ramach założonej polityki kadrowej plan etatyzacji na rok 2009 r. został zrealizowany. W wyniku przeprowadzonej analizy porównawczej wykonania planu etatyzacji na dzień 31.12.2009 roku i wykonania 2008 r. zatrudnienie w Administracji Osiedla kształtuje się następująco:

Struktura wykonania etatyzacji w 2009 r.

Wykres nr 11



W analizie zastosowano średniomiesięczne wartości planu 2009 r. z uwagi na zmianę struktury organizacyjnej w Administracji Osiedla od 1 kwietnia 2009 r..

Koszty pracy w okresie sprawozdawczym zostały wykonane w stosunku do planu rocznego na poziomie wskaźnika 0,99 w kwocie 3 347,17 tys. zł.

- w grupie pracowników biurowych osiągnięto wskaźnik **1,05**

Wyższe niż zakładano w planie wykonanie kosztów pracy w 2009 r. w grupie pracowników biurowych wynika głównie z wypłaconych nagród regulaminowych do których byli uprawnieni pracownicy z którymi została rozwiązana umowa o pracę w roku 2009

- w grupie pozostałych pracowników (gospodarze domów/sprzątacze) osiągnięto wskaźnik **0,92**.

Niższe niż zakładano w planie wykonanie kosztów pracy w grupie pracowników pozostałych o wskaźnik wynika z długotrwałych zwolnień lekarskich (5 pracowników) i odejść emerytalnych.

Ponadto, w miejsce pracowników, którzy skorzystali z praw emerytalnych i pracowników przebywających na długotrwałych zwolnienia zostały zastąpione firmą sprzątającą.

#### ***Realizacja planu zatrudnienia i wynagrodzeń za 2009 r. zawiera załącznik nr 7.***

W ramach założonej polityki kadrowej w roku 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 na 2009 r. zrealizowało działania, mające na celu:

- tworzenie i modyfikowanie opisów stanowisk pracy,
- wartościowanie stanowisk pracy,
- tworzenie profili kompetencyjnych,
- podnoszenie kwalifikacji zatrudnionych pracowników – szkolenia,
- diagnozie luk organizacyjnych,
- modelowanie struktur organizacyjnych,
- badaniem kultury organizacyjnej oraz cech charakterologicznych osób,
- opracowanie strategii organizacyjnej i personalnej.

## 8. Koszty konserwacji w okresie sprawozdawczym.

Koszty konserwacji w 2009 r. w stosunku do planu zostały wykonane na poziomie wskaźnika **1,01**, z czego konserwacja własna – wskaźnik **0,81**; konserwacja obca – wskaźnik **1,13**.

Na tak wysoki wskaźnik wykonania kosztów konserwacji obcej bezpośredni wpływ miało:

- konserwacja domofonów (wskaźnik wykonania **1,08** w kwocie 5,80 tys. zł) wynika z podwyższenia stawki konserwacyjnej w umowie, obowiązującej od lutego 2009 r.,
- konserwacja elektryczna (wskaźnik wykonania **1,95** w kwocie 170,13 tys. zł.) wynika z podpisania nowej umowy dotyczącej konserwacji zestawów wentylacyjnych (dotychczas niekonserwowanych). Umowa obowiązuje od sierpnia 2009 r. w miesięcznej kwocie 5,66 tys. zł. Dotyczy budynków: Jaszowiecka 8, Bonifacego 92, Powsińska 23, Konstancińska 3, 3A, 3B. Ponadto, zgodnie art. 61 § 2 prawa budowlanego zostały wykonane na przełomie II i III kwartału 2009 r. pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej w ramach odrębnej umowy z firmą „IW – BUD”,
- konserwacja sanitarna, konserwacja dźwigów zostały wykonane zgodnie z planem na 2009 r.

### Zestawienie kosztów konserwacji własnej i obcej na 2009 r.

Zestawienie kosztów konserwacji własnej i obcej wykonanych w 2009 r.

Tabela nr 6

Koszty działalności konserwacyjnej za 2009 r. ( dane w tys. zł.)						
Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2009 r.	Wykonanie 2009 r.	Wykonanie 2008 r.	Wskaźnik wyk. planu 2009	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>403,18</b>	<b>414,50</b>	<b>0,81</b>	<b>0,97</b>
	<i>w tym</i>					
	konserwacja ogólnobudowlana	161,20	110,86	158,80	<b>0,69</b>	0,70
	konserwacja zieleni	336,20	292,32	255,70	<b>0,87</b>	1,14
<b>2</b>	<b>Konserwacja obca</b>	<b>791,05</b>	<b>893,35</b>	<b>698,11</b>	<b>1,13</b>	<b>1,28</b>
	konserwacja dźwigów	124,16	121,78	114,48	<b>0,98</b>	1,06
	konserwacja domofonów	75,52	80,15	72,40	<b>1,06</b>	1,11
	konserwacja elektryczna	179,35	349,29	193,45	<b>1,95</b>	1,81
	konserwacja sanitarna	391,52	342,13	296,53	<b>0,87</b>	1,15
	konserwacja zieleni	20,50		21,25	<b>0,00</b>	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>1 288,45</b>	<b>1 296,53</b>	<b>1 112,61</b>	<b>1,01</b>	<b>1,17</b>

## 9. Wykonanie remontów w Osiedlu „Sadyba” za 2009 rok.

Bilans środkami na remonty dla osiedla „Sadyba” w 2009 r.

Tabela nr 7

BILANS ŚRODKAMI NA REMONTY dla Osiedla "Sadyba" w 2009 r. w tys. zł.						
L.p.	Wyszczególnienie	PLAN 2009	Wykonanie 31.12.2009 r.	Wykonanie 31.12.2008 r.	Wskaźnik wykonania PLANU	Wskaźnik wykonania 2009 / 2008
1	2	3	4	5	(4 / 3)	(4 / 5)
I	<b>STAN FUNDUSZU remontowego na 1.01./+/-/-</b>	<b>4 303,46</b>	<b>4 293,26</b>	<b>614,05</b>	<b>1,0</b>	<b>7,0</b>
II	<b>PRZYCHODY RAZEM</b>	<b>4 746,62</b>	<b>6 855,76</b>	<b>6 083,46</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>
1	Odpisy na fundusz remontowy , z tego:	4 746,62	4 746,69	4 740,64	1,0	1,0
1.1	Od lokali mieszkalnych na:	4 661,05	4 658,35	4 652,48	1,0	1,0
	a) termomodernizację	875,71	873,57	873,46	1,0	1,0
	b) pozostałe remonty	3 785,34	3 784,78	3 779,02	1,0	1,0
1.2	Odpisy od lokali użytkowych własnościowych	31,51	31,89	31,71	1,0	1,0
1.3	Odpisy od lok. użytł. dla potrzeb Administracji	10,79	12,79	12,79	1,2	1,0
1.4	Odpisy od garaży własnościowych	43,27	43,66	43,66	1,0	1,0
2	Inne wpływy (np. odszkodowania z PZU, wpłaty za dewastacje)		51,96	23,31		2,2
3	Z rozliczenia nadwyżki bilansowej		2 057,11	1 319,51		1,6
III	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>9 050,08</b>	<b>11 149,02</b>	<b>6 697,51</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>
4	Pożyczki z CFR					
5	Inne wpływy					
6	Indywidualne pożyczki budynków z CFR	2 625,00			0,0	
IV	<b>OGÓŁEM ŚRODKI NA REMONTY</b>	<b>11 675,08</b>	<b>11 149,02</b>	<b>6 697,51</b>	<b>1,0</b>	<b>1,7</b>
	<b>KOSZTY</b>					
	<b>Nakłady na remonty ogółem:</b>	<b>9 568,09</b>	<b>2 914,92</b>	<b>1 419,73</b>	<b>0,3</b>	<b>2,1</b>
1	ociepl. budynków. wg programu termomodernizacji					
2	główne dachów					
3	pawilonów użytł. i garaży wolnostojących	343,76	167,94	65,39	0,5	2,6
4	ogólnoosiedlowe	2 300,00	1 198,98	278,91	0,5	4,3
5	główne dźwigów	160,00	300,33	114,71	1,9	2,6
6	pozostałe remonty priorytetowe					
7	<i>bieżące dźwigów</i>			17,18		
8	<i>pozostałe remonty budynków</i>	6 764,33	1 247,67	943,54	0,2	1,3
9	Splata pożyczek i oproc. dot. poz.III 6	928,09	967,36		1,0	
10	Zwrot pożyczek z CFR na termomodernizację	875,77	873,57	873,46	1,0	1,0
11	Odsetki od pożyczek z CFR na termomodernizację	95,14	199,79	140,86	2,1	1,4
V	<b>WYDATKI RAZEM (1do11), z tego obciąża:</b>	<b>11 467,09</b>	<b>4 955,64</b>	<b>2 434,05</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>
	<b>a) fundusz remontowy</b>	<b>11 024,06</b>	<b>4 897,96</b>	<b>2 404,25</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>
	<b>b) koszty eksploatacji lokali użytł. wynajm.</b>	<b>443,03</b>	<b>57,68</b>	<b>29,80</b>	<b>0,1</b>	<b>1,9</b>
VI	<b>STAN FUNDUSZU na koniec roku</b>	<b>651,02</b>	<b>6 251,06</b>	<b>4 293,26</b>	<b>9,6</b>	<b>1,5</b>

Wykonanie zaplanowanych na 2009 r. remontów ukształtowało się na poziomie wskaźnika **0,30** w kwocie 2 914,92 tys. zł w stosunku do roku 2008 r. wskaźnik wzrósł do **2,1** w kwocie 1 495,19 tys. zł.

***Stan funduszu remontowego dla poszczególnych budynków na 31.12.2009 r. załącznik nr 8.***

Głównym czynnikiem tak niskiego wykonania planu remontów było zaniechanie w okresie sprawozdawczym remontów balkonów na kwotę 3 867,00 tys. zł z uwagi na brak decyzyjności ze strony Rad Domów/Nieruchomości i niektórych członków Rady Osiedla w sprawie zawarcia umowy.

W przypadku gdyby zostały wykonane zaplanowane remonty balkonów na w/w kwotę wówczas wskaźnik wykonania wyniósłby 0,7 w wartości ogólnej 6 781,92 tys. zł w stosunku do planowanych 9 568,09 tys. zł.

Analizując wykonanie prac remontowych w poszczególnych kwartałach 2009 r. w IV kwartale zostały wykonane główne prace remontowe, mające bezpośredni wpływ na wypracowany wskaźnik roczny.

Główne remonty przeprowadzone w IV kwartale 2009 r. w wysokości 2 090,56 tys. zł

Remonty budynkowe i ogólnosiedlowe:

- ogólnobudowlane, w tym malowanie klatek schodowy, stolarka okienna, remonty schodów i podjazdów na kwotę 470,28 tys. zł,
- elektryczne, w tym projekty techniczne dotyczące WLZ, instalacji przeciwpożarowej, wymiana wind na kwotę 475,44 tys. Zł,
- ogólnosiedlowe, w tym remonty chodników i dróg oraz sieci oświetlenia terenu na kwotę 1 144,85 tys. zł.

Główne remonty przeprowadzone od I do III kwartału 2009 r. w wysokości 414,41 tys. zł

Remonty budynkowe:

- ogólnobudowlane, w tym malowanie klatek schodowy, stolarka okienna, remonty schodów i podjazdów na kwotę 294,28 tys. zł,
- elektryczne, w tym montaż domofonów, instalacji odgromowej na kwotę 78,25 tys. zł,
- sanitarne, w tym wymiana pionów c.o. i c.w., wymiana odpowietrzników na kwotę 41,89 tys. zł.

Ponadto zostały wykonane w ciągu roku 2009 inne drobne prace remontowe tj, drobne roboty budowlane, remonty daszków, bieżące naprawy (windy, domofony), drobne roboty blacharskie i stolarskie oraz dekarские na kwotę ogólną 409 949,02 zł.

Biorąc pod uwagę bardzo niskie wykonanie remontów na osiedlu „Sadyba” w latach 2008 i 2009, Kierownik Administracji wyeliminował czynniki opóźniające wykonanie remontów.

W celu wyeliminowania tych zagrożeń związanych z realizacją planu remontów na 2010 r. oraz zgodnie z założeniami przyjętymi przez Kierownictwo Administracji w zakresie polityki

remontowej na 2010 r. w I kwartale zostały przygotowane specyfikacje istotnych warunków zamówień, zawierających szczegółowe materiały przetargowe. Jednocześnie w celu ograniczenia przeciągających się negocjacji oraz braku decyzyjności ze strony Rad Domów / Nieruchomości Administracja Osiedla przystąpi w 2010 r. do realizacji prac remontowych prawem nakazanych, a wynikających z przeprowadzonych w 2009 r. pięcioletnich przeglądów technicznych.

Na dzień 31.03.2010 r. przeprowadzono:

- 14 przetargów, z których wyłoniono 9 wykonawców robót: **remontowych** (klatki schodowe na 9 budynkach, wymiana okienek piwnicznych w 17 budynkach, wykonanie daszków nad drzwiami wejściowymi do budynków mieszkalnych, roboty dekarско-blacharskie dla budynku Jaszowiecka 8), **sanitarnych** (wymiana wodomierzy, wykonanie projektów instalacji gazowej), **elektrycznych** (instalacja domofonowa w 5 budynkach, wykonanie projektów na WLZ w 7 budynkach) oraz montaż urządzeń zabawowych na placu zabaw na terenie Osiedla;
- 7 przetargów w okresie od kwietnia do maja 2010 r., dotyczących robót budowlanych, elektrycznych, sanitarnych.

*Szczegółowy wykaz wykonania remontów dla poszczególnych budynków w 2009 r. stanowi załącznik nr 9.*

*Szczegółowe zestawienie wykazu faktur za wykonane remonty w 2009 r. dla poszczególnych budynków stanowi załącznik nr 10.*

## **Zakończenie**

Wykonanie planu rzeczowo – finansowego za 2009 r. dla Osiedla „Sadyba” Kierownictwo Administracji ocenia pozytywnie.

Plan kosztów został zrealizowany na poziomie wskaźnika 0,95 pomimo, że niektóre grupy kosztów niezależnych od Administracji zostały przekroczone tj. dzierżawa od gminy terenu pod parking społeczny, wywóz śmieci, pozostałe koszty finansowe i operacyjne (sądowe, komornicze, adwokackie, odsetki), pozostałe koszty dotyczące odchyleń na rezerwy pracownicze, utworzone w ciężar kosztów odpisy aktualizujące należności czynszowe od byłych najemców lokali użytkowych (zgodnie z Ustawą o rachunkowości).

Plan przychodów został zrealizowany zgodnie z założeniami do planu na 2009 r.

Wypracowano pozytywny wynik finansowy zarówno na GZM, jak i na działalności pozostałej gospodarce.

Kierownictwo Administracji w trosce o interesy mieszkańców Osiedla „Sadyba” dokłada wszelkich starań w utrzymaniu dyscypliny kosztowej i zachowania płynności finansowej.

Analizując przeprowadzone remonty na przełomie lat ubiegłych, przed rokiem 2008, należy stwierdzić, że prace remontowe na osiedlu były wykonywane zgodnie z planem tak, aby osiągnąć wskaźnik wykonania planu zgodny z oczekiwaniami Zarządu Spółdzielni. Tego typu działania nie

oznaczały, zdaniem obecnego Kierownictwa, koncentracji na jakości wykonywanych prac, jak również zabezpieczenia zapisów pogwarancyjnych tych prac.

Obecne Kierownictwo Administracji Osiedla ukierunkowuje się przy podejmowaniu decyzji dotyczących remontów na osiedlu „Sadyba” głównie:

- koniecznością przeprowadzenia prac remontowych zgodnie z prawem budowlanym,
- z uwzględnieniem potrzeb i oczekiwań mieszkańców Osiedla,
- równoznacznie z powyższym, dbałością o jakość prac remontowych (przykładem może być przeprowadzony w 2009 r. gruntownego remontu wind w budynkach Jaszowiecka 2 i 12, który został również doceniony przez mieszkańców tych budynków - wyrażony w podziękowaniach obecnemu Kierownictwu Administracji),
- z przestrzeganiem optymalizacji kosztów, uwzględniając niezbędne zapisy pogwarancyjne.

W 2009 r. zostały przeprowadzone również zmiany organizacyjne i kadrowe w strukturze zatrudnienia Administracji Osiedla zgodnie z przyjętymi założeniami w planie na 2009 r., polegające na:

- zmianie na stanowisku Głównej Księgowej Administracji osiedla (odejście na emeryturę dotychczasowej Głównej Księgowej),
- zmianie na stanowisku Zastępcy Kierownika ds. technicznych (od miesiąca października 2009 r.),
- stworzenia stanowiska koordynatora administratorów w celu usprawnienia i podniesienia jakości obsługi mieszkańców osiedla od początku 2009 r.,
- zakończeniu procesu naboru kadry do Działu Technicznego Administracji osiedla, którego niepełny skład osobowy w pierwszym półroczu 2009 r. utrudnił realizację zadań związanych z remontami na osiedlu „Sadyba”,
- utworzono nowe stanowiska w Dziale Samorządowym ds. obsługi Rad Domów/Nieruchomości (prowadzenie kompleksowej korespondencji i obsługi) i obsługi Rady Osiedla w zakresie protokołowania zebrań organów samorządowych, tak aby spełnić oczekiwania i wymagania struktur samorządowych na osiedlu,
- dokonano zmiany w zakresach obowiązków pracowników Administracji Osiedla, zgodnie z założoną strategią Kierownictwa Administracji, która miała na celu zabezpieczenie właściwej obsługi mieszkańców Osiedla i dbałości o stan techniczny i estetyczny budynków w osiedlu.

Prowadzona przez Kierownictwo Administracji polityka kadrowo – organizacyjna jest realizowana konsekwentnie od marca 2008 r., która zaowocuje dla mieszkańców Osiedla „Sadyba” podniesieniem standardów obowiązujących na szeroko pojętym rynku nieruchomości .

***Załączniki do sprawozdania dostępne są do wglądu w Dziale Samorządowym.***

Wykaz tabel:

1. Zasoby Osiedla „Sadyba”	tabela nr 1
2. Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12.2009 r.	tabela nr 2
3. Opłaty na pokrycie kosztów w 2009 r.	tabela nr 3
4. Stan środków pieniężnych na 31.12.2009 r.	tabela nr 4
5. Zdolność płatnicza na 31.12.2009 r.	tabela nr 5
6. Zestawienie kosztów konserwacji własnej i obcej wykonanych w 2009 r.	tabela nr 6
7. Bilans środkami na fundusz remontowy dla Osiedla „Sadyba” w 2009 r.	tabela nr 7

Wykaz wykresów:

1. Wynik finansowy brutto za 2009 r.	wykres nr 1
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2009 r.	wykres nr 2
3. Wykonanie przychodów w 2009 r.	wykres nr 3
4. Struktura zadłużeń na 31.12.2009 r.	wykres nr 4
5. Liczba lokali zadłużonych na 31.12.2009 r.	wykres nr 5
6. Koszty GJ na centralne ogrzewanie w 2009 r.	wykres nr 6
7. Koszty GJ na podgrzew wody w 2009 r.	wykres nr 7
8. Zużycie ciepła (GJ) w stosunku do średniej temperatury w 2009 r.	wykres nr 8
9. Zużycie ciepła (GJ) w stosunku do średniej temperatury w 2008 r.	wykres nr 9
10. Koszty energii elektrycznej i zużycia w 2009 r.	wykres nr 10
11. Struktura wykonania etatyzacji w 2009 r.	wykres nr 11