

Załącznik Nr 7
do części opisowej
sprawozdania za 2009 r.

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W 2009 ROKU

ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

SPÓŁKI Z O. O.

W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

Nowy Dwór Maz. dn. 26-02-2010 r.

Ldz./KOG./2010

Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Nowym Dworze Maz.
przedstawia:

Sprawozdanie z działalności za okres 01.01.2009 do 31-12-2009r.

I. W okresie sprawozdawczym zrealizowane zostały następujące przychody

1) Przychody w kwocie **3 983 588,85** zł co stanowi 106 % planowanych
przychodów z tego:

- czynsze lokali mieszkalnych – 2 546 927,19 tj. 98 % wykonania planu
- czynsze lokali użytkowych – 731 761,62 tj. 106 % wykonania planu
- przychody z tytułu zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych
- 255 864,02
- pozostałe przychody 392 093,71
(reklama, anteny, energia elektryczna, w tym zapłacone odsetki
od zaległości czynszowych w kwocie 118 038,76 zł oraz rozwiązana rezerwa
150 000,00)
- przekazane z Urzędu Miasta różnice pomiędzy czynszem regulowanym
a zaliczkami odprowadzonymi do Wspólnot Mieszkaniowych w kwocie
56 942,31

2) Przychody z tytułu świadczeń w kwocie – **3 104 043,37** co stanowi 88 %
planowanych przychodów w tym:

- centralne ogrzewanie – 1 421 821,39
- woda i ścieki – 1 149 886,40
- wywóz nieczystości stałych – 532 335,58

Ogółem przychody za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009 wyniosły :

7 087 632,22 zł.

II. Poniesione koszty w w/w okresie zamknęły się kwotą **6 698 465,03** tj. 92 % planowanych kosztów.

1. Koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych oraz zarządzaniem tymi zasobami wyniosły **3 501 603,74** tj. 93 % wykonania planu.

- z tego konserwacje i przeglądy – 122 801,17
- remonty i prace remontowo budowlane budynków komunalnych –

325 064,52 (załącznik nr 1)

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia zatwierdzającą sprawozdanie finansowe zysk za 2008 rok został przeznaczony na wykonanie instalacji wewnętrznej wod -kan w lokalach mieszkalnych w budynku przy ul. Legionów 18 , koszt to kwota 24 939,91 .

- przekazano zaliczki za lokale komunalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na łączną kwotę **1 839 330,90** w tym zaliczki na fundusz remontowy wyniosły – 1 075 018,08 .

W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę zostały wykonane remonty na kwotę 551 739,32 zł. (załącznik nr. 2).

- wynagrodzenie pracowników (oraz pochodne) wyniosło – 684 839,51
(w tym wynagrodzenie pracowników zatrudnionych na umowę zlecenie tj. 37 409,23 , oraz wynagrodzenie Rady Nadzorczej 13 500)
- średnie zatrudnienie w okresie I – XII 2009 wyniosło – 15 osób w tym na stanowiskach robotniczych 1 osoba (dozorca)
- średnie miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło – 2 950,40 zł

- pozostałe koszty : (amortyzacja, materiały, ubezpieczenie budynków, podatki – VAT, od nieruchomości, koszty lokali WAM, utrzymanie siedziby, opłaty bankowe , utrzymanie czystości na budynkach , sprzątanie poddaszy i lokali , dezynsekcje i deratyzacje, zakup i montaż skrzynek pocztowych itp.) wyniosły – 529 567,64
- koszty związane z opłatami świadczeń wynoszą – 3 196 861,29 tj. 91% planowanych kosztów z tego:
 - centralne ogrzewanie – 1 458 554,38
 - zimna woda i ścieki – 1 231 173,52
 - wywóz nieczystości stałych i płynnych – 507 133,39

W kosztach brak jest obciążeń za rozliczenie wody i ścieków za drugie półrocze 2009 roku przez część Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ZZN

III. Z tytułu opłat od najemców i użytkowników zaległości czynszowe na dzień 31-12-2009 r. wynoszą - 2 364 072,92

(w załączeniu sprawozdanie z windykacji za 2009 rok)

IV. Zobowiązania wobec dostawców wynoszą 251 528,45 są to zobowiązania z terminem płatności w m-cu I 2010 r.

Zobowiązanie wobec ZUS i US wynoszą 35 252,56 zł z terminem płatności w m-cu I 2010 r.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Ewa Rudnicka

**Wykaz remontów i prac remontowo-budowlanych wykonanych
od 01.01.2009 do 31.12.2009 w budynkach komunalnych**

L.p.	Rodzaj remontów i prac remontowo-budowlanych	Kwota
1.	Remont, naprawa dachu i obróbek blacharskich:	
	ul. Kadetów 91	287,73
	ul. Moniuszki 88/5	267,38
	ul. Boh. Modlina 79	3 440,44
	ul. Warszawska 18/6	277,73
	ul. Paderewskiego 20	6 155,29
	ul. Paderewskiego 22/1	165,86
	ul. Focha 9	295,69
	ul. Sobieskiego 3	5 029,80
	ul. Warszawska 18	1 459,35
	ul. Gen. Thommee 3/8	325,39
	ul. Chopina 189	531,76
	ul. Słowackiego 4	706,06
	ul. Jana Nałęcz 33	143,87
	ul. Mieszka I 50	5 438,24
	ul. Długa 4	109,18
	ul. Daszyńskiego 5	516,15
	ul. Przytorowa 3/5	488,14
	ul. Warszawska 43	989,74
	ul. Boh. Modlina 79 A	123,17
	ul. Poniatowskiego 122	80,06
	ul. Sukienna 72	5 863,30
	ul. Paderewskiego 22	418,91
	ul. Sempołowskiej 4	31,27
	ul. Kościuszki 3	73,13
	ul. Długa 20	224,43
	Suma:	<u>33 442,07</u>
2.	Naprawa sufitu/szczytu/*chodnika:	
	ul. Sukienna 72/1	744,53
	ul. Wojska Polskiego 4	4 573,34
	ul. Paderewskiego 12/23*	298,94
	ul. Słowackiego 3*	107,00
	Suma:	<u>5 723,81</u>
3.	Remont drzwi/*wykonanie drzwi dwuskrzydłowych:	
	ul. 29 Listopada 107	177,63
	ul. Prądzyńskiego 165	750,89
	ul. Okrzei 1/2	171,20
	ul. Paderewskiego 3B*	2 500,00
	ul. Długa 4/1	995,10
	Suma:	<u>4 594,82</u>
4.	Remont lokalu mieszkalnego*	
	ul. Sukienna 34*	2 130,01
	Suma:	<u>2 130,01</u>
5.	Montaż zamykacza w drzwiach:	
	ul. Warszawska 18	53,50
	ul. Chłodnia 1	604,46

	Suma:	657,96
6.	Remont przewodów kominowych:	
	ul. Malewicza 120	221,90
	ul. Szpitalna 86	214,00
	ul. Słowackiego 3	2 910,98
	ul. Słowackiego 5	2 910,98
	ul. Poniatowskiego 122	150,00
	ul. 29 Listopada 114	256,80
	Suma:	<u>6 664,66</u>
7.	Remont wjazdu dachowego:	
	ul. Warszawska 18	413,73
	Suma:	<u>413,73</u>
8.	Remont lokali mieszkalnych:	
	ul. Przytorowa 3	11 081,99
	ul. Chopina 186	2 778,59
	Suma:	<u>13 860,58</u>
9.	Remont pomieszczeń biurowych:	
	ul. 29 Listopada 107	4 657,58
	Suma:	<u>4 657,58</u>
10.	Roboty remontowe:	
	ul. Słowackiego 5	1 396,02
	ul. Zakroczyńska 5	1 813,07
	Suma:	<u>3 209,09</u>
11.	Remont instalacji centralnego ogrzewania:	
	ul. Prądzyńskiego 165	2 605,47
	Suma:	<u>2 605,47</u>
12.	Docieplenie wentylacji:	
	ul. Prądzyńskiego 165	549,32
	Suma:	<u>549,32</u>
13.	Naprawa drogi dojazdowej do szamba:	
	ul. Przytorowa 3	1 220,00
	Suma:	<u>1 220,00</u>
14.	Remont rury spustowej/regulacja:	
	ul. Modlińska 11	173,34
	ul. Legionów 18	857,84
	Suma:	<u>1 031,18</u>
15.	Montaż miski klozetowej ze spluczką :	
	ul. Sukienna 72	160,50
	Suma:	<u>160,50</u>
16.	Wykonanie i montaż klapy korytka zlewowego:	
	ul. Słowackiego 3	115,90
	ul. Słowackiego 5	115,90
	ul. Boh. Modlina 83	299,60
	Suma:	<u>531,40</u>
17.	Montaż strażaków w przewodach kominowych:	
	ul. Ledóchowskiego 153	8 277,65
	Suma:	<u>8 277,65</u>
18.	Naprawa piaskownicy:	
	ul. Ledóchowskiego 153	700,00
	Suma:	<u>700,00</u>
19.	Szklenie ram okiennych:	
	ul. Moniuszki 88	152,50
	ul. Szpitalna 86	91,50
	ul. Kadetów 91	289,32
	ul. Prądzyńskiego 165	256,80

	ul. Okrzei 1	450,19
	Suma:	<u>1 240,31</u>
20.	Wymiana okna i wykonanie przewodu wentylacyjnego/wymiana okien*:	
	ul. Paderewskiego 20	2 541,61
	ul. Sempołowskiej 4*	3 500,00
	ul. Warszawska 17/2*	3 270,00
	ul. Daszyńskiego 5/5*	2 280,00
	ul. Daszyńskiego 5/2*	2 010,00
	ul. Prądyńskiego 165	139,10
	ul. Boh.Modlina 65/41	1 960,00
	Suma:	<u>15 700,71</u>
21.	Odnowienie elewacji:	
	ul. Wojska Polskiego 4	740,61
	Suma:	<u>740,61</u>
22.	Remont klatki\naprawa balustrady*:	
	ul. Okrzei 1	267,35
	ul. Modlińska 11*	74,41
	Suma:	<u>341,76</u>
23.	Montaż pieca typu KOZA:	
	ul. Długa 20/1	535,00
	ul. Przytorowa 3/4	535,00
	Suma:	<u>1 070,00</u>
24.	Montaż stolarki okiennej:	
	ul. Lotników 33/2	3 210,00
	Suma:	<u>3 210,00</u>
25.	Montaż kuchni węglowej:	
	ul. Daszyńskiego 5/5	1 926,00
	Suma:	<u>1 926,00</u>
26.	Montaż daszku przed wejściem:	
	ul. Ledóchowskiego 153	2 246,33
	Suma:	<u>2 246,33</u>
27.	Montaż drzwi wejściowych/demontarz*:	
	ul. Słowackiego 3/8	749,00
	ul. Legionów 18/1	963,00
	ul. Warszawska 17/5	700,00
	ul. 29 Listopada 107*	239,75
	ul. Słowackiego 4	63,53
	ul. Okrzei 1	267,50
	Suma:	<u>2 982,78</u>
28.	Naprawa rynien/naprawa i czyszczenie rynien/demontaż*:	
	ul. Malewicza 119	2 616,31
	ul. Moniuszki 89	1 099,62
	ul. Moniuszki 88	1 104,82
	ul. Malewicza 120	2 616,31
	ul. Boh.Modlina 47	54,11
	ul. Jana Nałęcza 33	138,94
	ul. Chłodnia 1	1 429,18
	ul. Ledóchowskiego 153	820,23
	ul. Focha 9	682,40
	ul. Sukienna 48*	750,44
	ul. Paderewskiego 3b	1 812,18
	ul. Sobieskiego 3	285,91
	ul. Poniatowskiego 124	392,34
	Suma:	<u>13 802,79</u>
29.	Remont schodów wejściowych/ogrodzenia*:	
	ul. Słowackiego 5/4	3 111,59

	ul. Okrzei 1	209,16
	ul. Sobieskiego 3*	3 315,70
	ul. Ledóchowskiego 153	479,51
	ul. Legionów 18	3 113,57
	Suma:	<u>10 229,53</u>
30.	Remont skrzynek liczników energii elektrycznej:	
	ul. Kadetów 91	2 675,00
	Suma:	<u>2 675,00</u>
31.	Montaż instalacji elektrycznej:	
	ul. Warszawska 18	3 490,34
	ul. Kilińskiego 7	8 322,35
	ul. Malewicza 288	6 951,07
	ul. Okrzei 1	3 656,25
	ul. Słowackiego 3	18 323,99
	ul. Słowackiego 5	18 323,99
	ul. Daszyńskiego 18	1 605,00
	Suma:	<u>60 672,99</u>
32.	Wymiana wewnętrzna instalacji elektrycznej/remont instalacji*:	
	ul. Malewicza 289/16	1 498,00
	ul. Sukienna 34/2	321,00
	ul. Sukienna 72	26 821,63
	ul. Chłodnia 1	42 865,38
	ul. Gen. Thommee 3,5,7,9	321,00
	Suma:	<u>71 827,01</u>
33.	Rozbiórka komórek i WC/bud.gosp.i uprzątnięcie terenu* :	
	ul. Słowackiego 3,5	5 368,00
	ul. Legionów 18	10 736,00
	ul. Słowackiego 3	8 707,53
	ul. Słowackiego 5	8 707,54
	Suma:	<u>33 519,07</u>
34.	Wykonanie WC/remont/likwidacja*:	
	ul. Legionów 18	1 255,14
	ul. Gen. Thommee	313,63
	ul. Długa 4	2 145,38
	Suma:	<u>3 714,15</u>
35.	Częściowa wymiana przyłącza wodociągowego:	
	ul. Chłodnia 1	1 329,90
	ul. 29 Listopada 107	735,25
	Suma:	<u>2 065,15</u>
36.	Wykonanie wew. instalacji wod.-kan.:	
	ul. Długa 4/2	1 230,50
	Suma:	<u>1 230,50</u>
37.	Projekt budowlany adaptacji lokali biurowych na mieszkalne:	
	ul. 29 Listopada 107	3 000,00
	Suma:	<u>3 000,00</u>
38.	Ekspertyza techniczna:	
	ul. Okrzei	2 440,00
	Suma:	<u>2 440,00</u>
	RAZEM:	<u>325 064,52</u>

Członek Zarządu
 Główny Delegowy
 Ewa Andrucha

Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o.
 10-100 Warszawa, ul. Al. Wolności
 11, 00-611 Warszawa
 tel. 022 547 05 11, 547 05 12
 fax 022 547 05 13
 NIP 661-009-076

Wykaz remontów w busynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonanych od

L.p	Adres	Dotyczy	Wartość robót
1	Legionów 15	Remont i wymiana okien na klatce	44460,52
2	Modlińska 12	Dokończenie termomodernizacji	32062,16
3	Warszawska 13	Wymiana okien na klatce, Budowa altany śmietnikowej, remont balkonów i daszka	6795,76
4	Paderwskiego 12	Remont klatki wymiana inst. elektrycznej w piwnicy	6677,33
5	Warszawska 19	Audyt energetyczny, remont dachu, remont klatek oraz budowa altany śmiet.	110301,61
6	Boh. Modlina 55	Wykonanie uszczelnienia koninów i dachu wymiana tablicy głównej oraz remont skrzynki gazowej	9290,23
7	Długa 4A	wykonanie docieplenia, wykonanie próby szczelności inst. Gazowej pomiarów instalacji odgromowej	81524,88
8	J. Nałęcz 26	Montaż ciepłomierzy	14678,2
9	Legionów 8	Budowa altany śmietnikowej	19432,51
10	Magistracka 3	Remont schodów i klatki , wymiana instalacji elektrycznej	28250,2
11	Malewicza 288	dostosowanie instalacji co do zamont. liczników , pomiary inst.odgromowej	5282,12
12	Modlińska 4	Remont altany smietnikowej, wymiana instalacji elektr. w piwnicy	9468,66
13	Targowa 2	Budowa altany śmietnikowej, wymiana stolarki okiennej na klatce	13341,04
14	Warszawska 11	budowa altany śmietnikowej, prace	

		termomodernizacyjne ściany kominowej	4080,42
15	Warszawska 15	Altana śmietnikowa, roboty dociepleniowe wymiana okien na klatce,	129075,41
16	Warszawska 21	Budowa altany śmietnikowej	6368,62
17	Warszawska 3	Wyk. instalacji elektrycznej w budynku	5470,82
18	Zakroczymska 32	Montaż wodomierzy wykonanie smietnika	15348,72
19	Zakroczymska 5	Wymiana pionów wod-kan montaż domof.	9830,11

RAZEM

551739,32

Członek
Główny
Ewa Ruc

Nowy Dwór Maz. dn.22.02.2010r.

Sprawozdanie z przeprowadzonych czynności windykacyjnych za okres - I - XII 2009r.

Ogółem wysłano:

- upomnienia do lokatorów informujące o stanie zadłużenia lokalu -	82
- wezwania do przybycia celem podpisania ugody płatniczej i rozłożenia zadłużenia na raty -	40
- wezwania przedsądowe do zapłaty zaległości w terminie 30-u dni -.....	155
-Wypełniono wnioski o dodatek mieszkaniowy -.....	600
- Sporządzono i podpisano ugody płatnicze a zaległość rozłożono na raty -..	35
a) ilość ugód w trakcie realizacji -	27
b) ilość ugód bez realizacji – wysłano wezwania przedsądowe do zapłaty oraz złożono pozew o eksmisję.....	5

Wysłano dokumentację pełnomocnictwa do Wspólnot Mieszkaniowych

Zakroczyńska 32, Warszawska 15

ustanawiające Radcę Prawnego do działania w postępowaniu egzekucyjnym

Przygotowano kartoteki kont poszczególnych lokatorów kierowanych do sądu.

Przygotowano dokumentację lokatorów kierowanych na drogę postępowania eksmisyjnego.

Sporządzono raporty o stanie zadłużenia lokatorów wszystkich lokali administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych.

Wysłano pisma :

Do Burmistrza Miasta informujące o decyzji dot. rozłożenia zadłużenia na raty

Do Wydziału Gospodarki Komunalnej dotyczące płatności lokatora.

- do Wydziału Finansowego o zwrot opłat od pełnomocnictwa
- do Sądu o zwrot opłat od pełnomocnictwa
- do lokatora dotyczące możliwości rozłożenia odsetek na raty
- dotyczące terminowego regulowania zaległości podstawowej.
- o umorzeniu odsetek po spłacie ugody.

- notatki do dz/administracji informujące o spłacie zadłużenia lokatora i o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu.

- dz/czynszy comiesięczny wykaz lokatorów, do których zostały wysłane upomnienia , wezwania, z informacją o naliczenie kosztów.

Sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego.....	52
Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.....	52
Sprawy skierowane do komornika.....	30
Zajęcia komornicze.....	40
Sprawy skierowane na drogę postępowania egzekucyjnego.....	33
Wnioski do sądu o doręczenie tytułu wykonawczego.....	23
Wnioski do sądu o nadanie klauzuli wykonalności wyroku.....	7
Umorzenie postępowania	5
Wyroki zaoczne.....	12
Spłacone wyroki	2

Egzekucja świadczenia pieniężnego bezskuteczna na kwotę **107136,58zł.**

brak ustaleń składników majątku i wierzytelności do których można skierować egzekucję.

Dokonano 4 zamian mieszkań ze spłatą zadłużenia w wyniku czego odzyskano kwotę **48561,17zł.**

Wyegzekwowanie należności w niektórych przypadkach będzie bardzo trudne z uwagi na to, że sytuacja części rodzin jest ciężka, osoby chore z niskimi zarobkami lub bez stałego źródła dochodu, bez zgłoszenia w ZUS-ie, bez prawa do zasiłku.

Sporządził

[Faint signature]