

URZĄD MIEJSKI W DĘBICY

SPRAWOZDANIE OPISOWE Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO
ZA 2010R.

I. PRZYCHODY 2010R.

	PLAN	WYKONANIE
Przychody z opłat czynszowych (lok. mieszkalne)	1.973.700,00	2.008.045,00
w tym:		
<i>Przychody z najmu (lokale mieszkalne)</i>	<i>696.500,00</i>	<i>709.592,00</i>
<i>Przychody z opłat za media (lok. mieszkalne)</i>	<i>1.210.000,00</i>	<i>1.228.776,00</i>
<i>Przychody z najmu-nadbudowy Matejki</i>	<i>67.200,00</i>	<i>69.677,00</i>
Przychody z najmu (lokale użytkowe)	478.500,00	486.907,00
Przychody z tytułu opłat za media (lokale użytkowe)	109.000,00	111.465,00
Wynagrodzenie zarządcy	666.480,00	667.564,00
Pozostałe przychody	296.000,00	396.878,00
Razem przychody	<u>3.523.680,00</u>	<u>3.670.859,00</u>

Podstawowe źródło przychodów Spółki stanowią opłaty z tytułu usług najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym również opłaty za dostarczane do tych lokali media. Przychodem dodatkowym jest wynagrodzenie zarządcy z tytułu administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi i budynkami komunalnymi.

W pozycji „pozostałe przychody” ujęto przychody z tytułu sprzedaży usług dla ludności (dzierżawa garaży, odsprzedaż energii elektrycznej, inne usługi dla lokatorów), przychody z tytułu usług dla wspólnot mieszkaniowych (za wyjątkiem usługi administrowania, która występuje w pozycji „wynagrodzenie zarządcy”) oraz przychody uzyskiwane z opłat za pobyt w budynku byłego „Hotelu Wisłoka” przy ul. Kwiatkowskiego.

Przyczyną realizacji przychodów ponadplanowych w pozycji „przychody z najmu lokali mieszkalnych” oraz w pozycji „przychody z najmu lokali użytkowych” jest sukcesywna, realizowana na przestrzeni całego roku 2010, sprzedaż mieszkań oraz lokali użytkowych. W planie finansowych nie uwzględniono przychodów z najmu tych lokali mieszkalnych i użytkowych, które zostały uchwałą Rady Miasta zatwierdzone do sprzedaży. Ponadplanowe przychody z najmu zostały wykorzystane na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Nieznaczne przekroczenie, w porównaniu z planem, wykonania przychodów z najmu lokali uzyskanych przez nadbudowanie dodatkowej kondygnacji budynków 8 i 20 na Osiedlu Matejki wynika z faktu, iż umowa najmu została zawarta już pod koniec maja 2010, a nie jak zaplanowano od 01.06.2010r. Wszystkie przychody uzyskane z najmu tych lokali przeznaczone zostały na spłatę rat odsetkowych od kredytu zaciągniętego w celu wykonania nadbudów.

Różnica pomiędzy planem finansowych a jego wykonaniem w pozycji „wynagrodzenie zarządcy” wynika z pozyskania w trakcie roku dodatkowej Wspólnoty do administrowania. Przychody te zostały przekazane na pokrycie kosztów ogólnozakładowych Spółki.

W pozycji „pozostałe przychody” w planie finansowym zrealizowano sprzedaż większej ilości usług dla Wspólnot Mieszkaniowych oraz indywidualnych odbiorców, co związane jest z uruchomieniem dodatkowej usługi dla Wspólnot Mieszkaniowych – utrzymanie terenów zielonych oraz chodników. Od 01.05.2010r. Spółka przejęła utrzymywanie czystości na terenach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wokół budynków komunalnych. Wiązało się to z utworzenie nowego etatu, który został uwzględniony w planie finansowym na rok 2010. W lipcu 2010 roku, zgodnie z uchwałą Nr 1/2010 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Administracji Domów Mieszkalnych Spółki z o.o. z dnia

23.02.2010r. Spółka dokonała sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Żuławskiego 5 w Dębicy. Uzyskany z w/w transakcji przychód w wysokości 212 100,00 zł. został w całości przekazany na spłatę kredytu inwestycyjnego.

II. KOSZTY 2010R

	PLAN	WYKONANIE
<u>Stan zatrudnienia na 31.12.2009r.</u>		
Liczba etatów	19,5	19
Liczba osób	20	20
<u>Stan zatrudnienia na 31.12.2010r.</u>		
Liczba etatów	19	19
Liczba osób	20	20

Średnioroczne zatrudnienie zgodne ze sprawozdaniem Z-06 na 31.12.2010r. wynosiło 19,6 osób.

Wydatki płacowe

Podstawowy fundusz płac	696.300,00	692.410,00
Nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
Nagrody pozostałe	0,00	0,00
Odprawy	0,00	0,00
Inne (umowy cywilnoprawne)	40.000,00	34.374,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	45.700,00	46.600,00

Średnia płaca miesięczna brutto bez nagród, odpraw i innych składników : 2.336,00.

Spółka zrealizowała plan zwiększenia zatrudnienia o 1 etat, co związane było z przejęciem od 01.05.2010r. utrzymania czystości na terenach należących do Wspólnot Mieszkaniowych oraz na terenach przyległych do budynków komunalnych.

W związku z tym, iż zwiększenie zatrudnienia nie nastąpiło od początku roku, koszty wynagrodzeń są nieznacznie niższe od zaplanowanych.

Koszty związane z realizacją zadań merytorycznych

Koszty bieżącej eksploatacji	2.048.800,00	2.008.025,00
w tym:		
<i>koszty bieżącej eksploatacji – lok. mieszkalne</i>		<i>167.009,00</i>
<i>koszty bieżącej eksploatacji – lok. użytkowe</i>		<i>11.734,00</i>
<i>koszty utrzymania lokali we Wspólnotach Mieszk.</i>		<i>1.829.282,00</i>
Koszty remontów	48.480,00	135.578,00
Koszty ogólnozakładowe (bez wynagrodzeń)	330.700,00	257.334,00
Wynagrodzenia	782.000,00	713.114,00
Koszty sprzedanych usług	288.700,00	507.334,00
Razem koszty	3.498.680,00	3.621.385,00

W koszcie utrzymania lokali gminnych w budynkach wspólnot zarządzanych zarówno przez Spółkę jak i będących w obcym zarządzie zawarte są koszty dostawy mediów oraz koszty utrzymania części wspólnej budynków a także Fundusz Remontowy płacony na konto wspólnot mieszkaniowych. Różnica pomiędzy planem a jego realizacją wynika z sukcesywnej sprzedaży mieszkań komunalnych oraz z uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych dotyczącymi wysokości zaliczek eksploatacyjnych oraz remontowych. Poniżej zestawiono koszty utrzymania lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych wg najważniejszych pozycji:

media (CO, woda, wyw.nieczyst.)	1 167 624,00
zaliczka na remonty-tzw.FR	281 550,00
zaliczka eksploatacyjna	380 108,00
razem	1 829 282,00

Przekroczenie planu kosztów sprzedanych usług w znacznej mierze wynika z rosnących kosztów utrzymania budynku „Hotelu Wisłoki” przy ul. Kwiatkowskiego. Koszty utrzymania w/w budynku w miesiącach zimowych znacznie przekraczają wpływy uzyskane z opłat za pobyt. Ogólne koszty utrzymania byłego „Hotelu Wisłoki” w 2010r. wyniosły 233 082,00 zł. i były o około 95 600,00 zł. wyższe aniżeli przychody uzyskane z najmu pokoi hotelowych. Zaznaczyć należy, iż w w/w budynku Spółka wspiera zadania własne Gminy zabezpieczając potrzeby mieszkaniowe osób nie posiadających własnego mieszkania oraz środków niezbędnych do najmu mieszkania na wolnym rynku. W 2010r. wykonano znacznie więcej remontów mieszkań komunalnych aniżeli wynikało to z planu, gdzie zarezerwowano na ten cel kwotę 48.480,00 zł. Przekroczenie planu finansowego w tej pozycji związane było z koniecznością wykonania większej liczby koniecznych remontów mieszkań, aniżeli zaplanowano, co związane jest między innymi z bezpieczeństwem lokatorów.

III. INWESTYCJE

Na rok 2010 Spółka zaplanowała rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków dwukondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, realizowanej na działce będącej własnością Spółki przy ul. Budzisz. W 2010 roku Spółka planowała wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wykonanie fundamentów. Ze względu na wydłużające się procedury oraz brak środków finansowych Spółka w 2010 jedynie złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, która została wydana w październiku 2010r. W planie finansowym Spółki na 2010r. założono sprzedaż sześciu nowych mieszkań powstałych przez nadbudowanie budynków mieszkalnych 8 i 20 na Osiedlu Matejki. Przychód ze sprzedaży planowano przeznaczyć w części na realizację zaplanowanego zadania inwestycyjnego a w części na spłatę kredytu. Ze względu na przedłużającą się procedurę zmiany udziałów w w/w budynkach sprzedaż nie mogła zostać zrealizowana.

IV. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2010r.

Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek: 1 396 400,00

Stan należności na 31.12.2009r.	872.783,00
Stan należności na 31.12.2010r.	912.297,00

Stan zobowiązań na 31.12.2009r.	666.688,00
Stan zobowiązań na 31.12.2010r.	821.906,00

Wynik finansowy brutto za 2010r.	-27 975,00 zł.
----------------------------------	----------------

Spółka w planie finansowym na 2010 r. przewidziała zysk brutto w wysokości 25.000,00. Ostateczny wynik finansowy związany jest z utworzeniem rezerwy na nieściągalne i wątpliwe należności.

Przedstawione sprawozdanie z wykonania planu finansowego za 2010r. nie jest sprawozdaniem ostatecznym, gdyż księgi roku 2010 nie zostały jeszcze zamknięte i nadal spływają dokumenty, które mogą mieć wpływ na poszczególne składniki sprawozdania.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Małgorzata Hebda

PREZES ZARZĄDU


Marek Grabowski