

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2013 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2014

Zatwierdzony Uchwałą nr 9/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 20 czerwca 2013r.

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie na podstawie przepisów określonych w art.: 108, 108a, 109, 110, 111 i 112 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r., Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami) wg stanu prawnego obowiązującego w dniu 14.01.2003r. i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16.10.2003r.

1.1. Ogólna charakterystyka

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie użytkuje niżej wymienione nieruchomości.

- 1) Zabudowana budynkami wielomieszkaniowymi nieruchomość położona w Piastowie przy zbiegu ulic Ogińskiego i Żbikowskiej, stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 594, o powierzchni 14 874 m², będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 88099/121297 części oraz właścicieli 49 lokali wyodrębnionych w 33198/121297 części, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00038521 / 0 oraz czterech budynków zlokalizowanych na tej nieruchomości, których charakterystyki zostały opisane w tabeli nr 1.
- 2) Niezabudowana nieruchomość stanowiąca parking, pozostająca w użytkowaniu wieczystym, oznaczona nr ewidencyjnym 545/15, w obrębie I w Piastowie o powierzchni 1 583 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2;

1.2. Informacje dotyczące działalności w roku 2012

W Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie obowiązuje struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą nr 15/2004 Zebrania Przedstawicieli z dnia 25.06.2004r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Zebrań Przedstawicieli nr 7/2007 z dnia 12.06.2007r. i 15/2007 z dnia 22.11.2007r.

Po zmianach w statucie wprowadzonych uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 13/2007 z dnia 22.11.2007r. najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie. Aktualnie zarejestrowanych jest 185 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się latem 2015 roku. Ustawowym organem Spółdzielni jest również Zarząd, który wraz z pełnomocnikiem zarządu ds. finansowo-księgowych kieruje działalnością Spółdzielni oraz

reprezentuje ją na zewnątrz. Dyrektor będący jednocześnie prezesem zarządu, główny księgowy (1/2 etatu) i pracownik obsługi biura, stanowią grupę osób zatrudnionych – aktualnie stan zatrudnienia: 2 ½ etatu. Pozostałe osoby wykonują swoje zadania społecznie.

Poniższa tabela, oprócz charakterystyki budynków, zawiera dane uwzględniające zmiany wartości wynikające z dokonanych pomiarów i obliczeń podczas przeprowadzonej inwentaryzacji w roku 2008 i są zgodne z ewidencją gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez starostwo powiatowe w Pruszkowie.

TABELA NR 1.

Lp.	Opis	Ogińskiego 14	Zbikowska 26	Zbikowska 28	Zbikowska 30
1.	Ilość kondygnacji	4 plus piwnice i poddasze użytkowe			
2.	Ilość klatek schodowych	5	7	2	5
3.	Ilość lokali mieszkalnych	44	68	24	48
4.	Ilość lokali użytkowych	3	2	0	1
5.	Powierzchnia zabudowy	1 285,7 m ²	1 178,6 m ²	407,5 m ²	987,2 m ²
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi,	3 198,7 m ²	4 322,4 m ²	1 347,1 m ²	3 261,5 m ²
	w tym: powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m ²	4 153,7 m ²	1 347,1 m ²	3 196,4 m ²
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m ²	168,7 m ²	0,0	65,1 m ²
7.	powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m ²	932,9 m ²	326,9 m ²	783,3 m ²
8.	kubatura budynku	17 224,3 m ³	21 257,0 m ³	6 870,0 m ³	16 189,0 m ³
9.	pomieszczenia wspólne: pomieszczenia gospodarcze (poziom -1)	6 (U45, U47, U48, U50 i U51) w tym 3 suszarnie	12 (U69-U77 i U79-U81) – w tym 4 wózkarnie	1 (U26 wózkarnia)	17 (U49-U65) w tym 4 wózkarnie
	pomieszczenie wodomierza głównego (poziom -1)	1 (U46)	1 (U82)	1 (U28)	1 (U67)
	kotłownia (poziom -1)	1	1	1	1
	wózkarnia (poziom 0)	1 (U85)			
Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej			1 (U27)		
altana śmietnikowa (poziom 0)	1				
10.	Rok budowy	1998	2000	2001	2001
11.	Technologia	Tradycyjna w układzie poprzecznym	Tradycyjna w mieszanym układzie poprzecznym		
12.	Konstrukcja nośna	Ściany nośne z cegły oraz szkielet żelbetowy	Usztywnienie w obu kierunkach ścianami klatki schodowej i fragmentami ścian podłużnych lub kominowych		
13.	Dach	Drewniany wielospadowy			
14.	Poszycie	Gont bitumiczny	Blachodachówka		

Wartość majątku trwałego na dzień 31.12.2012r. wynosiła 15 770 754,90 zł. netto, w tym wartość budynków i budowli: 15 491 353,27 zł, wartość gruntów: 277 713,35 zł. i wartość wyposażenia i innych środków trwałych: 16 631,58 zł.

W roku 2012 wynik finansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 30 258,12 zł. Wynik ten uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności podstawowej w kwocie 1 632,19 zł.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2013 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,06 zł./m² p.u., obecnie wynosi ona 1,98 zł./m² p.u. Ze względu na wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, na podstawie analiz ponoszonych kosztów okresie 4-ch pierwszych miesięcy 2013r. istnieje konieczność zwiększenia aktualnie obowiązującej stawki pomimo pozytywnego wyniku za rok 2012. Tym bardziej, że nadwyżka kosztów nad przychodami z roku 2011 nie została pokryta w całości przychodami w roku 2012.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2012.

Stan poszczególnych funduszy pokazuje tabela nr 2.

TABELA NR 2.

	<i>Fundusz udziałowy [zł.]</i>	<i>Fundusz zasobowy [zł.]</i>
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2003r.	27.161,50	6.607,50
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2004r.	31.931,50	11.207,50
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2005r.	33.881,50	12.207,00
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2006r.	41.401,00	15.082,50
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2007r.	42.301,40	16.391,50
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2008r.	44.371,40	17.545,65
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2009r.	44.741,40	18.078,05
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2010r.	43.491,40	23.322,76
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2011r.	44.381,40	35.627,75
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2012r.	43.511,40	52.928,23

Na fundusz udziałowy składają się udziały członkowskie, a na fundusz zasobowy wpłaty z tytułu wpisowego oraz odpisy z nadwyżki przychodów nad kosztami. Ww. fundusze stanowią środki obrotowe Spółdzielni stanowiące rezerwę finansową, która systematycznie jest powiększana. Ogółem z kwoty 33 769,00 zł. otrzymanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w ramach podziału składników majątkowych, do kwoty 96 439,63 zł. wg stanu na dzień 31.12.2012r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2012r. przedstawiono w tabeli nr 3. Aktualnie nie ma zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego.

TABELA NR 3.

Budynek	Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (wyłącznie niedopłaty) [zł.]
Ogińskiego 14	+12 832,63	-11 405,17
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-0,01	-0,01
Żbikowska 26	+16 572,38	-16 332,42
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	-4 121,30	-9 554,98
Żbikowska 30	-18 980,47	-35 515,57
RAZEM w 2012r.	6 303,23	-72 808,15
RAZEM w 2011r.	-7 496,25	-81 932,02
RAZEM w 2010r.	+1 977,23	-58 204,13
RAZEM w 2008r.	-34 797,47	-85 575,14
RAZEM w 2006r.	-15 689,58	-48 215,54

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2012r. w stosunku do stanu na koniec 2011 roku są niższe o 9 123,87 zł co daje spadek o 11,13%. Spadek zobowiązań

powodują konsekwentne działania windykacyjne. Poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2012r. wynosi 5,77% obrotu z tendencją malejącą (wg stanu na dzień 31.12.2011r. wynosił 6,97%). Należy zaznaczyć, że bilans rozliczeń z użytkownikami lokali ogółem na koniec roku 2011 wykazywał niedopłaty w kwocie 7 496,25 zł, a wg stanu na 31.12.2012r. nadpłaty w kwocie 6 303,23zł (różnica 13 799,48 zł).

Realizacja zaplanowanych na rok 2012 działań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni oraz złożonych przez członków Spółdzielni wniosków, opisana została szczegółowo w sprawozdaniu Zarządu z działalności za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

II. PROGRAM DZIAŁANIA

2.1. Uwarunkowania i analiza strategiczna

Zgodnie z zapisami statutu misja Spółdzielni polega na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Aktualny system prawny praktycznie nie pozwala na racjonalne inwestycje w spółdzielniach w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje przekształcenie wszystkich nowo wybudowanych mieszkań w odrębną własność bez możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, co powoduje, że wszelkie tego typu inwestycje mogą być realizowane wyłącznie na zasadach deweloperskich.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Majątek nieruchomości został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia nasza liczy 182 członków posiadających tytuły prawne do 167 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. Do 18 lokali (w tym 1 użytkowy) tytuły prawne posiadają osoby, które nie są członkami Spółdzielni. W zasobach Spółdzielni znajduje się 6 lokali użytkowych, z których 4 stanowią mienie Spółdzielni. Ogółem powierzchnia użytkowa lokali wynosi 11 031,9 m², powierzchnia lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi ogółem 12 129,7 m².

Pomimo, że budynki pozostające w naszych zasobach były oddane do eksploatacji stosunkowo niedawno posiadają wiele wad, które należy wyeliminować w celu zapobiegania ich degradacji. W poszczególnych latach przeprowadzane są przeglądy techniczne i wykonywane ekspertyzy, które pozwalają zaplanować prace remontowe. Zakres prowadzonych remontów jest ściśle ograniczony środkami, jakie można na ten cel przeznaczyć.

Oprócz remontów ponoszone są opłaty w ramach działalności bieżącej, a więc wszelkie usługi, opłaty za dostarczone media, wywóz nieczystości, materiały, wynagrodzenia, ubezpieczenia, podatki i opłaty. Koszty te pokrywane mogą być jedynie z bieżących wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali, znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni i z opłat czynszowych tj. z tytułu najmu lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych.

Analizując możliwość działań na następne lata można przyjąć następujące warianty:

- wariant strategii zachowawczej – nastawionej na utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie,

- o wariant strategii rozwojowej przewidującej np. podniesienie standardu budynków poprzez przeprowadzenie prac remontowo modernizacyjnych oraz prowadzenie nowych inwestycji.

2.2. Określenie celów

Celem nadrzędnym jest utrzymanie bezwynikowego rachunku zysków i strat.

Biorąc pod uwagę możliwość zastosowania strategii zachowawczej cel nadrzędny może być zrealizowany pod warunkiem wzrostu przychodów w stosunku do roku 2012 o ok. 2,5%. Ze względu na ustawowy obowiązek poinformowania mieszkańców o planowanych zmianach opłat na 3 miesiące naprzód, korekta wysokości zaliczek możliwa jest dopiero od 01.09.2013r. Ze względu na 4-miesięczny okres obowiązywania nowych stawek (1/3 roku), wzrost stawek eksploatacji podstawowej powinien wynieść o ok. 7,5%.

W latach poprzednich wykonano poważne naprawy we wszystkich budynkach. Dokonano uszczelnienia dachów w budynkach przy ul. Żbikowskiej 26, 28 i 30 poprzez montaż wiatroizolacji, zapobiegającej powstawaniu zawilgoceń w wyniku kondensacji pary wodnej na wewnętrznej części blachodachówki, we wszystkich budynkach wykonano naprawy opasek oraz cokołów wokół budynków, jednocześnie poprawiając izolację pionową fundamentów – szczególnie w budynkach przy ul. Ogińskiego 14 i Żbikowskiej 30. W budynku przy ul. Ogińskiego 14 dokonano napraw kominów ponad połączeń dachu i wymieniono ławy kominarskie, dokonano napraw części balkonów, częściowo wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, zmodernizowano sposób doprowadzenia powietrza do kotłowni. W budynku przy ul. Żbikowskiej 26 dokonano napraw balkonów, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji, odgrzybiono i zaimpregnowano więźbę dachową, wymieniono ławy kominarskie, wykonano wylaz na strych i uzupełniono ocieplenie stropu w VII klatce schodowej. Dokonano napraw w lokalach, gdzie nastąpiły uszkodzenia wymagające np. wymiany płyt kartonowo-gipsowych związane z nieszczelnością dachów. Prace te rozpoczęto w roku 2005 i nadal są kontynuowane. Przy okazji napraw balkonów w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonywano izolację poziomą płyt balkonowych, która nie została wykonana podczas procesu budowy. Zakres wykonanych prac w roku 2012 przedstawia sprawozdanie Zarządu. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Prace te miały charakter termomodernizacji i decyzją mieszkańców prowadzone były bez zaciągania zobowiązań bankowych. W roku 2008 wymienione zostały okna na klatkach schodowych i ocieplono strop. W roku 2009 dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach. Zadanie to zostało zrealizowane przy współfinansowaniu mieszkańców budynku przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2010 zamontowano ciepłomierze we wszystkich lokalach i ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połączeniem dachu, w roku 2011 ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połączeniem dachu w lokalach poddaszowych. Realizacja strategii rozwojowej określonej w planach gospodarczych na lata 2009 – 2011 praktycznie doprowadziła do zrównania kosztów jednostkowych utrzymania kotłowni przypadających na 1m² powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 z kosztami utrzymania kotłowni w pozostałych budynkach. W roku 2012 zakończono ostatnie prace termomodernizacyjne poprzez zamontowanie zaworów podpionowych w instalacji centralnego ogrzewania.

We wszystkich budynkach będą kontynuowane prace związane z poprawą wentylacji i usunięciem przyczyn powstawania zagrzybień. W latach 2009 – 2012 największe środki były przeznaczone na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W latach 2013 – 2014 planuje się zakończenie prac związanych z naprawami w budynku przy ul. Ogińskiego 14 i rozpoczęcie napraw elewacji budynku przy ul. Żbikowskiej 30, a następnie w budynku przy ul. Żbikowskiej 28, bieżące naprawy będą również wykonywane w budynku przy ul. Żbikowskiej 26.

2.3. Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2013 i 2014, przyjęto wariant zachowawczy (utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym). Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2013.

TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2012

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none">– kontynuowanie naprawy balkonów, daszków nad balkonami i obróbek blacharskich,– naprawa instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalach,– naprawa opaski od strony północnej,– poprawienie wentylacji grawitacyjnej,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	141 400,00	31.10.2012r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none">– malowanie klatek schodowych,– naprawy miejscowe balkonów,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	54 300,00	30.09.2012r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– malowanie pomieszczenia wodomierza głównego,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	11 200,00	30.09.2012r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawa balkonów,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	11 900,00	30.09.2012r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace brukarskie,– remont bramy wjazdowej,– remont altany śmietnikowej,– montaż monitoringu,– naprawy instalacji elektrycznych i domofonowych.	34 200,00	31.10.2012r.

Zakres i termin wykonania tych prac zależą będzie od kosztów ich wykonania oraz aktualnej sytuacji w zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Środki wpływające z opłat w pierwszej kolejności przeznaczane są na bieżące płatności za zobowiązania związane z eksploatacją, a dopiero w następnej kolejności na remonty.

III. PROGNOZA FINANSOWA

W tabeli nr 5 przedstawiono informacje ogólne, na podstawie których określono planowane przychody. Wielkości powierzchni użytkowych uwzględniają powierzchnie pomieszczeń przynależnych.

TABELA NR 5.

L.p.	Opis	Bud. I	Bud. II	Bud. III	Bud. IV	Razem
1.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	2 975,5	4 153,7	1 347,1	3 196,4	11 672,7
2.	Powierzchnia lokali użytkowych	223,2	168,7		65,1	457,0
3.	Powierzchnia użytkowa razem	3 198,7	4 322,4	1 347,1	3 261,5	12 129,7
4.	Pow. lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	114,1				114,1
5.	Powierzchnie pod wynajem	82,6	154,7			237,3
6.	Powierzchnia siedziby SMB				65,1	65,1
7.	Liczba mieszkańców w roku 2006	106	156	49	102	413
8.	Liczba mieszkańców w roku 2007	109	159	53	113	434
9.	Liczba mieszkańców w roku 2008	103	165	51	109	428
10.	Liczba mieszkańców w roku 2009	102	160	52	115	429
11.	Liczba mieszkańców w roku 2010	101	149	53	118	421
12.	Liczba mieszkańców w roku 2011	96	142	50	115	403
13.	Liczba mieszkańców w roku 2012	89	140	51	121	401

Prognozę kosztów na lata 2013 i 2014 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6.

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2012	Plan na rok 2013	Założenia na rok 2014
1.	Energia elektryczna	33 395,64	35 000,00	36 000,00
2.	Konserwacja i sprząatanie	46 071,64	47 200,00	50 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	108,30	1 500,00	1 500,00
4.	Materiały biurowe	4 452,29	4 500,00	4 000,00
5.	Materiały pozostałe	4 663,73	5 000,00	6 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna	29 803,98	22 000,00	22 000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości, VAT i PIT)	1 472,00	1 500,00	1 500,00
8.	Wynagrodzenia	153 580,24	160 000,00	165 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	35 214,74	36 000,00	37 000,00
10.	Wyposażenie	3 570,04	3 000,00	3 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	852,60	900,00	900,00
12.	Amortyzacja	9 316,88	10 000,00	10 000,00
13.	Ubezpieczenia majątkowe	8 900,00	8 800,00	9 000,00
14.	Pozostałe koszty	247,72	700,00	700,00
15.	RAZEM KOSZTY	331 649,80	336 100,00	346 600,00
16.	Korekta o wynik roku poprzedniego		-1 632,19	0,00
17.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE	331 649,80	334 467,81	346 600,00
18.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,33	2,36	2,45
19.	POŻYTKI RAZEM	50 932,48	48 967,73	45 000,00
20.	STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI	1,97	2,03	2,13
21.	Pow. użytkowa do obliczenia stawki	11 869,4	11 786,8	11 786,8

W tabeli tej uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie eksploatacji bezpośredniej (podstawowej), pozostałe koszty dotyczą funduszu remontowego, wywozu nieczystości stałych, legalizacji urządzeń pomiarowych, podatków i opłat oraz innych funduszy celowych lub rozliczane są okresowo z każdym indywidualnie, np. koszty centralnego ogrzewania, zużycia wody zimnej oraz podgrzania wody. Powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń wynosi 11 786,8 m² (powierzchnia lokali mieszkalnych oraz użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni wraz z pomieszczeniami przynależnymi).

Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni (poz. 19), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, naliczone i pobrane odsetki ustawowe, przychody operacyjne itp.

Planowany przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2013 wynosi 334 467,81- zł., a w 2014r. 346 600,00 zł.

W założeniach do planu na rok 2013 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 4,8%, kosztów konserwacji o ok. 2,4% i roczny wzrost płac średnio o ok. 3,8%. Z powyższego zestawienia wynika, że średnia roczna wysokość stawek w roku 2013 powinna być wyższa o ok. 0,05 zł./m² p.u./m-c. Ze względu na możliwość wprowadzenia nowych stawek dopiero od 01.09.2013r. powinny one wzrosnąć o 0,15 zł./m² p.u./m-c. W założeniach do planu na rok 2014 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 2,8%, kosztów konserwacji o ok. 5,9% i roczny wzrost płac średnio o ok. 3,0%.

Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów naliczane i odprowadzane są według stawek obowiązujących na terenie miasta Piastowa. Podobnie rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a także wywozu nieczystości stałych odbywa się wg cen obowiązujących w MPWiK oraz EKO HETMAN, a od 01.07.2013r, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta Piastowa.

Aktualnie stawki te wynoszą:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych | 0,17 zł./m ² p.u., |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych | 1,96 zł./m ² p.u., |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne | 0,47 zł./m ² p.u., |
| 4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych | 0,11 zł./m ² p.u., |
| 5. Podgrzanie ciepłej wody | 17,64 zł./m ³ , |
| 6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 11,47 zł./m ³ , |
| 7. Wywóz nieczystości stałych | 10,36 zł./os. |

W roku 2008, w związku z ponoszonymi kosztami na przygotowanie dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia własności lokali wprowadzono opłatę na fundusz uwłaszczeniowy w kwocie 0,20 zł./m² p.u. lokalu miesięcznie, aktualnie wynosi ona 0,10 zł./m² p.u. Opłata ta będzie pobierana do 31.08.2013r. tj. do czasu, kiedy wszystkie koszty zostaną pokryte. Osoby, które przystępują do podpisania aktu notarialnego są zobowiązane całą kwotą przypadającą na jej lokal spłacić jednorazowo przed sporządzeniem umowy.

IV. WNIOSKI

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na założeniu ok. 1,3% wzrostu cen w roku 2013 w stosunku do roku 2012 oraz ok. 3,1% w roku 2014. W poszczególnych pozycjach kosztów założono niewielkie różnice wartości w poszczególnych latach.

Przedstawiony plan przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2013, jak również w roku 2014.

Reasumując, przy stabilnej sytuacji gospodarczej przyjęte w planie założenia są w pełni uzasadnione. Zagrożeniem realizacji planu może być gwałtowna inflacja lub konieczność poniesienia kosztów, które nie zostały przewidziane, a także znaczny wzrost cen materiałów budowlanych i nośników energii.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

/ - /

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

/ - /