

**Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana
"ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
ul. Żbikowska 30, 05-820 PIASTÓW**

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2014 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2015

Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 12 czerwca 2014r.

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 87459/121297 części oraz właścicieli 50 lokali wyodrębnionych w 33838/121297 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 2013

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 179 członków Spółdzielni (według stanu na dzień 24.04.2014r). 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	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 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, w tym:	3 198,7 m ²	4 322,4 m ²	1 347,1 m ²	3 261,5 m ²
	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 - U 81) - 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 szkieleł 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 brutto na dzień 31.12.2013r. wynosiła 19 615 264,47 zł., w tym wartość budynków i budowli: 19 305 970,00 zł, wartość gruntów: 277 713,35 zł. i wartość wyposażenia i innych środków trwałych: 16 631,58 zł.

W roku 2013 wynik finansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 4 324,93 zł. Wynik ten uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności podstawowej w kwocie 1 053,32 zł.

Na ujemny wynik finansowy na pozostałej działalności tj. poza gospodarką zasobami lokalowymi, miały wpływ mniejsze od zakładanych przychody z najmu lokali oraz nie planowane koszty sądowe przy składaniu pozwów. Ogółem koszty te stanowią kwotę 5 021,10 zł. i w przyszłości zostaną wyegzekwowane od dłużników w postępowaniach prowadzonych przez komornika sądowego.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2014 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,13 zł./m² p.u., która obowiązuje od dnia 01.09.2013r. Ze względu na wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, na podstawie analiz ponoszonych kosztów okresie 4-ch pierwszych miesięcy 2014r., konieczności poniesienia dodatkowych kosztów zakupu dwóch komputerów oraz kosiarki, a także pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami, istnieje konieczność zwiększenia aktualnie obowiązującej stawki eksploatacji podstawowej.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2013.

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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2013r.	42.341,35	15.034,11

Na fundusz udziałowy składają się udziały członkowskie, a na fundusz zasobowy wpłaty z tytułu wpisowego oraz odpisy z nadwyżki przychodów nad kosztami. Wyżej wymienione 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 57 375,46 zł. wg stanu na dzień 31.12.2013r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2013r. przedstawiono w tabeli nr 3. Wartości te nie uwzględniają zadłużeń wynikających z kwot zasądzonych. Aktualnie nie ma już zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2013r. w stosunku do stanu na koniec 2012 roku są niższe o 5 207,60 zł. co daje spadek o 7,15%. Spadek zobowiązań spowodowany jest przede wszystkim sukcesywnym działaniem windykacyjnym zaległości długoterminowych. Poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2013r. wynosi 5,77% obrotu z tendencją malejącą. Należy zaznaczyć, że

ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2012 wykazywał nadpłaty w kwocie 6 303,23zł., a wg stanu na 31.12.2013r. nadpłaty w kwocie 27 930,65 zł.

TABELA NR 3.

Budynek	Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]
Ogińskiego 14	+6 430,31	-12 554,51
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-7 333,84	-7 333,84
Żbikowska 26	+27 909,60	-17 259,27
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	-267,00	-11 592,54
Żbikowska 30	1 191,58	-18 860,39
RAZEM w 2013r.	27 930,65	-67 600,55
RAZEM w 2012r.	6 303,23	-72 808,15
RAZEM w 2011r.	-7 496,25	-81 932,02
RAZEM w 2010r.	+1977,23	-58 204,13
RAZEM w 2008r.	-34 797,47	-85 575,14
RAZEM w 2006r.	-15 689,58	-48 215,54

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 179 członków posiadających tytuły prawne do 162 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 20 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. 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 ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 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, pomieszczeń gospodarczych i powierzchni reklamowych.

Analizując możliwość działań na następne lata można przyjąć podobnie jak w latach poprzednich następujące warianty:

- wariant strategii zachowawczej – nastawionej na utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie,
- 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 2013 o ok. 0,9%. Ze względu na ustawowy obowiązek poinformowania mieszkańców o planowanych zmianach opłat na 3 miesiące naprzód korekta wysokości zaliczek możliwa jest dopiero od 01.09.2014r., ale wzrost stawek eksploatacji podstawowej powinien wynieść o ok. 2,8%.

W latach poprzednich dokonano poważnych napraw we wszystkich budynkach. Wykonano uszczelnienia dachów w trzech budynkach 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 połącią dachu i wymieniono łąwy kominiarskie, dokonano napraw części balkonów, częściowo wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, zmodernizowano sposób doprowadzenia powietrza do kotłowni. Dokonano remontu daszków nad balkonami i wejściami do klatek schodowych oraz czap kominowych. W budynku przy ul. Żbikowskiej 26 dokonano napraw balkonów, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji, odgrzybiono i zaimpregnowano więźbę dachową, ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połącią dachu oraz wykonano wyłaz na strych i uzupełniono ocieplenie stropu w VII klatce schodowej. Wymieniono podesty przed wejściami do dwóch klatek schodowych. Dokonano napraw w lokalach, gdzie nastąpiły uszkodzenia wymagające np. wymiany płyt kartonowo-gipsowych związane z nieszczelnością dachów, wymieniono łąwy kominiarskie. Prace te rozpoczęto w roku 2005 i kontynuowano w latach 2006 – 2012. Przy okazji napraw balkonów w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonywano izolację poziomą płyt balkonowych, która nie została wykonana podczas procesu budowy. W budynku przy ul. Żbikowskiej 28 wykonano dodatkowe ocieplenie ścian ponad podbitką dachową. Na terenie osiedla dokonano remontu nawierzchni parkingu przed pawilonami użytkowymi oraz uruchomiono system telewizji przemysłowej. Dokonano remontu mechanizmu napędu bramy głównej. Zakres wykonanych prac w roku 2013 przedstawia sprawozdanie zarządu. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Prace te mają charakter termomodernizacji i decyzją mieszkańców prowadzone są 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 połacią dachu, w roku 2011 ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połacią dachu w lokalach poddaszowych. Realizacja strategii rozwojowej określonej w planach gospodarczych na lata 2009 i 2010 praktycznie doprowadziła do zrównania kosztów jednostkowych utrzymania kotłowni przypadających na 1m² powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 z kosztami utrzymania kotłowni w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 (budynki o zbliżonej kubaturze). 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 – 2014 największe środki są przeznaczane na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W roku 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. Zakres prac remontowych planowanych na rok 2014 przedstawiono w tabeli nr 4.

2.3. Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2014 i 2015, przyjęto wariant zachowawczy. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2014.

TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2014

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, attyk i obróbek blacharskich,– naprawa podbitki w pawilonie użytkowym,– wymiana rynien i rur spustowych od strony wschodniej i północnej,– poprawienie wentylacji grawitacyjnej,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	125 650,00	31.10.2014r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawy miejscowe balkonów,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji oraz tynków mozaikowych,– naprawa daszków nad balkonami,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	44 300,00	30.09.2014r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– ocieplenie podbitek przy poddaszach,– naprawa rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich i elewacji,– malowanie pomieszczenia wodomierza,– naprawa koryt ściekowych i studzienek okienek piwnicznych oraz tynków mozaikowych,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	15 100,00	30.09.2014r.

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – naprawa balkonów i elewacji, – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa obróbek blacharskich i elewacji, – naprawa koryt ściekowych i studzienek okienek piwnicznych oraz tynków mozaikowych, – docieplenie strychu, – przeglądy techniczne i nadzór budowlany. 	18 750,00	30.09.2014r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie placu zabaw dla dzieci, – naprawy ogrodzenia, – naprawa nawierzchni przejazdów i przejść, – montaż monitoringu, – prace remontowe w biurze Spółdzielni. – naprawy instalacji elektrycznych i domofonowych. 	16 450,00	30.06.2014r.

Zakres i termin wykonania tych prac zależeć 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
14.	Liczba mieszkańców w roku 2013 (według złożonych deklaracji)	88	136	46	121	391

Prognozę kosztów na lata 2014 i 2015 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6.

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2013	Plan na rok 2014	Założenia na rok 2015
1.	Energia elektryczna	34 391,50	35 000,00	36 000,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	61 428,59	62 000,00	65 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	994,87	1 000,00	1 000,00
4.	Materiały biurowe	5 883,39	5 000,00	5 000,00
5.	Materiały pozostałe	5 560,18	5 000,00	5 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna i ubezpieczenia	25 635,64	20 000,00	22 000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości i VAT)	806,60	1 000,00	1 500,00
8.	Wynagrodzenia	167 759,76	168 000,00	170 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	37 344,10	37 500,00	38 000,00
10.	Wyposażenie	1 252,63	7 000,00	4 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	875,95	900,00	900,00
12.	Amortyzacja	8 436,04	8 000,00	8 000,00
13.	Korekta o wynik roku poprzedniego	0,00	4 324,93	0,00
14.	RAZEM KOSZTY	350 369,25	354 724,93	356 400,00
15.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,46	2,49	2,50
16.	POŻYTKI RAZEM	47 265,08	45 000,00	45 000,00
17.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI	303 104,17	309 724,93	311 400,00
18.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	196,7 m²	196,7 m²	196,7 m²
19.	Powierzchnia użytkowa ogółem	11 869,4 m²	11 869,4 m²	11 869,4 m²
20.	STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI	2,13	2,17	2,19

W tabeli tej uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie eksploatacji bezpośredniej, 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 11 813,3 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, odsetki ustawowe, przychody operacyjne itp.

Planowany przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2014 wynosi 354 724,93 zł., a w 2015r. 356 400,00 zł.

W założeniach do planu na rok 2014 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 1,7%, kosztów konserwacji o ok. 1,0% i konieczność zakupu 2-ch komputerów oraz kosiarki. Z powyższego zestawienia wynika, że wysokość stawek ustalona na rok 2014r. nie powinna ulegać większym zmianom. W założeniach do planu na rok 2015 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 2,8%, kosztów konserwacji o ok. 4,8% i roczny wzrost płac średnio o ok. 1,1%.

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 wg uchwał Rady Miasta Piastowa.

Wg aktualnych danych 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 | 18,41 zł./m ³ , |
| 6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 11,47 zł./m ³ , |
| 7. Wywóz nieczystości stałych segregowanych | 11,00 zł./os, |
| 8. Wywóz nieczystości stałych niesegregowanych | 18,00 zł./os. |

W roku 2008, w związku z ponoszonymi kosztami na przygotowanie dokumentacji niezbędnej do wyodrębnienia własności lokali wprowadzono opłatę na fundusz uwłaszczeniowy. Opłata ta była pobierana do końca sierpnia 2013r. tj. do czasu, kiedy wszystkie koszty zostały pokryte.

IV. WNIOSKI

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na założeniu ok. 1,1% wzrostu cen w roku 2014 w stosunku do roku 2013 oraz ok. 0,5% w roku 2015. 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 2014, jak również w roku 2015.

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

/ - /

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

/ - /