

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

## **PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2016 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2017**

*Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 02 czerwca 2016r.*

### **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 wg stanu prawnego obowiązującego w dniu 14.01.2003r. (aktualnie jednolity tekst Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późniejszymi zmianami) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00091207/2;

#### **1.2. Informacje dotyczące działalności w roku 2015**

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 Zebrania 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 177 członków Spółdzielni (według stanu na dzień 21.04.2016r). Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się w czerwcu 2018 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 <sup>2</sup>	1 178,6 m <sup>2</sup>	407,5 m <sup>2</sup>	987,2 m <sup>2</sup>
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym:	3 198,7 m <sup>2</sup>	4 322,4 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 261,5 m <sup>2</sup>
	powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m <sup>2</sup>	4 153,7 m <sup>2</sup>	1 347,1 m <sup>2</sup>	3 196,4 m <sup>2</sup>
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m <sup>2</sup>	168,7 m <sup>2</sup>	0,0	65,1 m <sup>2</sup>
7.	powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m <sup>2</sup>	932,9 m <sup>2</sup>	326,9 m <sup>2</sup>	783,3 m <sup>2</sup>
8.	kubatura budynku	17 224,3 m <sup>3</sup>	21 257,0 m <sup>3</sup>	6 870,0 m <sup>3</sup>	16 189,0 m <sup>3</sup>
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 31.12.2015r. wynosiła 15 053 424,91 zł, w tym wartość budynków i budowli: 14 595 044,89 zł, wartość gruntów: 277 713,35 zł i wartość urządzeń i innych środków trwałych: 24 053,95 zł.

W roku 2015 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 23 243,18 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 2 342,74 zł.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2015 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,19 zł./m<sup>2</sup> p.u., która obowiązuje od dnia 01.09.2014r. Ze względu na nieznaczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, na podstawie analiz ponoszonych kosztów okresie 4-ch pierwszych miesięcy 2016r., Zarząd nie widzi konieczności zmiany 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 2015.

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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2014r.	42.041,35	15.454,11
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2015r.	42.491,35	16.766,61

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 będące rezerwą 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 59 257,96 zł. wg stanu na dzień 31.12.2015r.

**TABELA NR 3.**

<b>Budynek</b>	<b>Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]</b>	<b>Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]</b>
Ogińskiego 14	+19 246,89	-11 168,60
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 26	+11 863,22	-25 664,48
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	-4 033,80	-17 348,61
Żbikowska 30	+14 271,82	-14 435,34
<b>RAZEM w 2015r.</b>	<b>41 348,13</b>	<b>- 68 617,03</b>
<b>RAZEM w 2014r.</b>	<b>20 538,46</b>	<b>- 70 636,85</b>
<b>RAZEM w 2013r.</b>	<b>27 930,65</b>	<b>-67 600,55</b>
<b>RAZEM w 2012r.</b>	<b>6 303,23</b>	<b>-72 808,15</b>
<b>RAZEM w 2011r.</b>	<b>-7 496,25</b>	<b>-81 932,02</b>

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2015r. oraz w latach poprzednich 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.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2015r. w stosunku do stanu na koniec roku 2014 zmniejszył się z 5,26% do 5,20%. Wskaźnik ten uległ niewielkiej poprawie i od 3-ch lat jest stabilny z tendencją malejącą. Spadek zobowiązań spowodowany jest przede wszystkim sukcesywnym działaniem windykacyjnym zaległości długoterminowych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2015 wykazywał nadpłaty w kwocie 41 348,13zł.

## **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 2016r., poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892). Majątek nieruchomy został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia liczy 177 członków posiadających tytuły prawne do 160 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 24 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 m<sup>2</sup>, powierzchnia lokali ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 12 129,7 m<sup>2</sup>.

Pomimo, że budynki pozostające w 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 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,

- 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 bezwypadkowego rachunku zysków i strat.

Biorąc pod uwagę możliwość zastosowania strategii zachowawczej cel nadrzędny może być zrealizowany pod warunkiem wzrostu przychodów w stosunku do roku 2014 o ok. 1,0%. Przy takim założeniu nie ma potrzeby zmiany wysokości stawek eksploatacji podstawowej.

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 połacią dachu i wymieniono łąwy kominiarskie, dokonano napraw wszystkich balkonów i baszt, 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. Wymieniono podbitkę w pawilonie użytkowym. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 26** dokonano napraw balkonów wraz z izolacją poziomą płyt balkonowych, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji, odgrzybiono i zaimpregnowano więźbę dachową, ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połacią dachu oraz wykonano wyłaz na strych i uzupełniono ocieplenie stropu w VII klatce schodowej. Wymieniono podesty przed wejściami do dwóch klatek schodowych. Ocieplono ściany przy lokalach poddaszowych. Naprawiono miejscowe uszkodzenia elewacji. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 28** wykonano dodatkowe ocieplenie ścian ponad podbitką dachową, wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, prowadzone są remonty balkonów. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 30** wykonano miejscowe naprawy elewacji oraz prowadzone są remonty balkonów wraz z wymianą rynien i rur spustowych na metalowe. 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 2015 przedstawia sprawozdanie zarządu. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe o charakterze termomodernizacji w budynku przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2008 wymienione zostały okna na klatkach schodowych i ocieplono strop. W roku 2009 dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach 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. W roku 2012 zakończono ostatnie prace termomodernizacyjne poprzez zamontowanie zaworów podpionowych w instalacji centralnego ogrzewania. Wykonanie tych prac doprowadziło do zrównania kosztów jednostkowych utrzymania kotłowni przypadających na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 z kosztami utrzymania kotłowni w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 (budynki o zbliżonej kubaturze). We wszystkich budynkach prowadzone są naprawy systemu wentylacji grawitacyjnej.

W latach 2009 – 2014 największe środki były przeznaczone na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2015 rozpoczęto naprawy elewacji budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i Żbikowskiej 30. Zakres prac remontowych planowanych na rok 2016 przedstawiono w tabeli nr 4.

### **2.3. Plan działań**

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2016 i 2017, przyjęto wariant zachowawczy. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2016.

**TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2016**

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– miejscowe naprawy elewacji,</li><li>– naprawa zapadniętej kostki przed wejściami do klatek schodowych,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	10 500,00	31.10.2016r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– remont części balkonów,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji oraz tynków mozaikowych,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	60 700,00	31.10.2016r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa balkonów i elewacji,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	35 800,00	31.07.2016r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa balkonów i elewacji,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji – częściowa wymiana rynien na metalowe</li><li>– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,</li><li>– docieplenie strychu,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	139 500,00	30.09.2016r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– wyposażenie placu zabaw dla dzieci,</li><li>– naprawy ogrodzenia,</li><li>– naprawa nawierzchni przejazdów i przejść,</li><li>– wymiana części lamp słupkowych na masztowe,</li><li>– modernizacja instalacji telewizji przemysłowej,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	23 200,00	31.12.2016r.

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.	<b>Powierzchnia użytkowa razem</b>	<b>3 198,7</b>	<b>4 322,4</b>	<b>1 347,1</b>	<b>3 261,5</b>	<b>12 129,7</b>
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 2014	78	139	49	119	394
8.	Liczba mieszkańców w roku 2015 (według złożonych deklaracji)	86	137	49	113	385

Prognozę kosztów na lata 2016 i 2017 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6.

**TABELA NR 6.**

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2015	Plan na rok 2016	Założenia na rok 2017
1.	Energia elektryczna	32 082,99	35 000,00	35 000,00
2.	Konserwacja i sprząatanie	66 952,16	69 000,00	70 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	919,71	3 000,00	2 000,00
4.	Materiały biurowe	1 009,65	4 000,00	3 000,00
5.	Materiały pozostałe	5 778,59	6 500,00	6 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna i ubezpieczenia	26 039,88	22 000,00	20 000,00
7.	Oplaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości i VAT)	380,00	500,00	500,00
8.	Wynagrodzenia	167 148,36	173 000,00	178 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	31 940,92	34 000,00	35 500,00
10.	Wyposażenie	1 376,48	6 000,00	4 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	917,43	900,00	900,00
12.	Amortyzacja	1 950,30	2 000,00	1 000,00
14.	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>336 496,47</b>	<b>355 900,00</b>	<b>355 900,00</b>
15.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA</b>	<b>2,36</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>
16.	<b>POŻYTKI RAZEM</b>	<b>49 039,76</b>	<b>44 000,00</b>	<b>44 000,00</b>
17.	<b>RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI</b>	<b>287 456,71</b>	<b>311 900,00</b>	<b>311 900,00</b>
18.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	196,7 m <sup>2</sup>	196,7 m <sup>2</sup>	196,7 m <sup>2</sup>
19.	Powierzchnia użytkowa ogółem	11 869,4 m <sup>2</sup>	11 869,4 m <sup>2</sup>	11 869,4 m <sup>2</sup>
20.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI</b>	<b>2,02</b>	<b>2,19</b>	<b>2,19</b>

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 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 m<sup>2</sup> (powierzchnia lokali mieszkalnych oraz użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni wraz z pomieszczeniami przynależnymi).

Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni (poz. 16), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w latach 2016 i 2017 wynosi 355 900,- zł. W założeniach do planu na rok 2016 przewiduje się wzrost kosztów ogółem o ok. 5,7%. W związku z rezerwą finansową w kwocie 23 243,18 zł. stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wypracowaną w roku 2015, wysokość stawek ustalona na lata 2016 i 2017 nie powinna ulegać zmianom.

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. Wartość podatku od nieruchomości w roku 2016 wzrosła, ale ze względu na bardzo niski przyrost stawki (3gr/ m<sup>2</sup> p.u.), decyzją Zarządu nie wprowadzono podwyżek opłat, nastąpi to przy okazji regulacji innych składników opłat.

Wg aktualnych danych stawki te wynoszą:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych                             | 0,17 zł./m <sup>2</sup> p.u., |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych                               | 1,97 zł./m <sup>2</sup> p.u., |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne  | 0,47 zł./m <sup>2</sup> p.u., |
| 4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych | 0,11 zł./m <sup>2</sup> p.u., |
| 5. Podgrzanie ciepłej wody  | 18,57 zł./m <sup>3</sup> ,    |
| 6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków   | 11,47 zł./m <sup>3</sup> ,    |
| 7. Wywóz nieczystości stałych segregowanych                                     | 10,00 zł./os,                 |
| 8. Wywóz nieczystości stałych niesegregowanych                                  | 17,00 zł./os.                 |

#### **IV. WNIOSKI**

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na danych GUS, które nie zakładają inflacji. 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 2016, jak również w roku 2017.

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  
/ - /