

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

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2018 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2019

Zatwierdzony Uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 07 czerwca 2018r.

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 2017r. poz. 1560 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 m², będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 87369/121297 części oraz właścicieli 50 lokali wyodrębnionych w 33928/121297 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.

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,	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 altana śmietnikowa (poziom 0)	1		1 (U27)	
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		

1.2. Informacje dotyczące działalności w roku 2017

W Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie obowiązuje struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą nr 12/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 02.06.2016r.

Po zmianach w statucie wprowadzonych uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 13/2007 z dnia 22.11.2007r. najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie. Aktualnie (według stanu na dzień 13.04.2018r) zarejestrowanych jest 245 członków Spółdzielni. W okresie od dnia 01.01.2018r. do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, w Rejestrze Członków wykreślono 5 osób i wpisano również 5 nowych Członków. 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 kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją

na zewnątrz. Prezes 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.

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2017r. wynosiła 14 442 013,90 zł, w tym wartość budynków i budowli: 14 145 447,37 zł, wartość gruntów: 277 713,35 zł i wartość urządzeń i innych środków trwałych: 18 853,18 zł.

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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2016r.	43.601,35	18.104,11
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2017r.	44.501,35	27.620,77

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 72 122,12 zł. wg stanu na dzień 31.12.2017r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2017r. 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.

TABELA NR 3.

Budynek	Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]
Ogińskiego 14	+851,41	-14 982,91
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-31,63	-31,63
Żbikowska 26	+19 929,06	-27 704,47
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+8 659,21	-14 686,39
Żbikowska 30	-1 141,87	-28 464,33
RAZEM w 2017r.	28 297,81	- 85 838,10
RAZEM w 2016r.	59 172,57	- 64 913,34
RAZEM w 2015r.	41 348,13	- 68 617,03
RAZEM w 2014r.	20 538,46	- 70 636,85
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

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017r. w stosunku do stanu na koniec roku 2016 zwiększył się z 5,05% do 6,43%. Wskaźnik ten uległ niewielkiemu pogorszeniu, ale od 5-ciu lat jest stabilny z tendencją malejącą. Niewielki wzrost tego wskaźnika wg stanu na dzień 31.12.2017r. wynika przede wszystkim z większych kosztów centralnego ogrzewania. Koszty te rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego i mieszkańcy w dniu 31.12.2017r. nie byli jeszcze poinformowani o występujących niedopłatach. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2017 wykazywał nadpłatę w kwocie 28 297,81zł.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2017

W roku 2017 Plan remontów w zakresie finansowym został zrealizowany w 100%, w zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych tj. odprysków tynku, szczególnie w budynku przy ul. Żbikowskiej 26. W budynku tym dokonano, większego niż zakładał plan, zakresu wymiany rynien i rur spustowych, przekroczone zostały również planowane koszty remontu pomieszczenia kotłowni i koszty dodatkowego ocieplenia stropu w budynku przy ul. Żbikowskiej 30, które zostały w planie remontów niedoszacowane. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2017 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14 remont klatek schodowych i przedsionków, naprawy miejscowe tynków i miejscowe uszczelnienia parapetów, naprawy obróbek blacharskich na dachu oraz wymiana włazu rewizji kanalizacyjnej;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 naprawa balkonów od strony ul. Paderewskiego, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe, miejscowe naprawy poszycia dachowego, obróbek blacharskich i elewacji budynku, remont pomieszczenia kotłowni, naprawy instalacji hydraulicznej;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 naprawa środkowych balkonów od strony zachodniej, miejscowe naprawy poszycia dachowego, ocieplenie stropu, montaż drabin przeciwpożarowych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 remont balkonów (pion południowy II klatki schodowej), miejscowe naprawy obróbek blacharskich i elewacji budynku, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe, ocieplenie stropu, montaż drabin przeciwpożarowych;
- na terenie osiedla wymieniona lamp oświetleniowych oraz remont pomieszczenia biura Spółdzielni.

W roku 2017 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 32 555,06 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 260,06 zł.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2017 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,19 zł./m² p.u., która obowiązuje od dnia 01.09.2014r.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2017.

III. PROGRAM DZIAŁANIA)

3.1. 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. Ze względu na brak terenów inwestycyjnych oraz niewielki budżet Spółdzielni, nie jest możliwa realizacja inwestycji budowlanych pod najem i ustanawianie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 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 nieruchomości został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia liczy 245 członków posiadających tytuły prawne do 177 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 7 lokali mieszkalnych. 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 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,
- wariant strategii rozwojowej przewidującej np. podniesienie standardu budynków poprzez przeprowadzenie prac remontowo modernizacyjnych oraz prowadzenie nowych inwestycji.

3.2. 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 utrzymania poziomu przychodów w stosunku do roku

2017. Przy takim założeniu oraz ze względu na nieznaczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, na podstawie analiz ponoszonych kosztów okresie 3-ch pierwszych miesięcy 2018r., Zarząd nie widzi konieczności zmiany aktualnie obowiązującej stawki 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 połącią dachu i wymieniono ławy 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, naprawiono zapadniętą kostkę przy wejściach do klatek schodowych, wymieniono wszystkie kratki w otworach wentylacyjnych na kominach. **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 połącią dachu oraz wykonano wylaz 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. Wykonano częściowe ocieplenie ścian od strony zachodniej i południowej. Rozpoczęto remonty balkonów i wymianę rynien i rur spustowych na metalowe. **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, dokonano remontu lukarn (tzw. kukulek) oraz prowadzone są remonty balkonów wraz z wymianą rynien i rur spustowych na metalowe. **Na terenie osiedla** dokonano remontu nawierzchni parkingu przed pawilonami użytkowymi, uruchomiono system telewizji przemysłowej, dokonano remontu i częściowej wymiany zabawek na placu zabaw, wymieniono lampy na terenie zamieszkania i rozpoczęto wymianę opraw oświetleniowych na terenie parkingu. Dokonano remontu mechanizmu napędu bramy głównej, przy furtkach wymieniono rygle na zwory, wykonano instalację odwadniającą studzienkę chłonną przy wejściu do biura Spółdzielni i do lokalu użytkowego nr 2 w budynku przy ul. Żbikowskiej 26. Zakres wykonanych prac w roku 2017 opisano w rozdziale II. 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 połącią dachu, w roku 2011 ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połącią 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 1m² powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 z kosztami utrzymania kotłowni w pozostałych budynkach. We wszystkich budynkach prowadzone są naprawy systemu wentylacji.

W latach 2009 – 2015 największe środki były przeznaczane na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2015 rozpoczęto naprawy elewacji w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i Żbikowskiej 30, a w roku 2016 również w budynku przy ul. Żbikowskiej 26. Zakres prac remontowych planowanych na rok 2018 przedstawiono w tabeli nr 4.

3.3. Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2018 i 2019, przyjęto wariant zachowawczy. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2018.

TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2018

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawa dachu i gzymsu od strony zachodniej,– miejscowe naprawy elewacji,– naprawa izolacji pionowej od strony północnej,– nadzór budowlany.	9 300,00	31.10.2018r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none">– remont części balkonów,– wykonanie zwodów pionowych instalacji odgromowej,– miejscowe uszczelnienia poszycia dachowego,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji oraz tynków mozaikowych,– instalacja odwodnienia przy lokalu użytkowym nr 2,– nadzór budowlany.	85 100,00	30.09.2018r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa czap kominowych i poszycia dachowego,– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,– wymiana skrzynek łącz kontrolnych instalacji odgromowej,– nadzór budowlany.	6 900,00	30.09.2018r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none">– remont klatek schodowych,– naprawa balkonów i elewacji,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji – częściowa wymiana rynien na metalowe,– naprawa czap kominowych– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,– wymiana skrzynek łącz kontrolnych instalacji odgromowej,– nadzór budowlany.	131 100,00	30.09.2017r.

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – wyposażenie placu zabaw dla dzieci, – wymiana opraw oświetleniowych na ledowe, – nadzór budowlany. 	6 550,00	31.12.2018r.

Zakres i termin wykonania tych prac zależy 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.

IV. 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 2014	78	139	49	119	394
8.	Liczba mieszkańców w roku 2015	86	137	49	113	385
9.	Liczba mieszkańców w roku 2016	83	134	49	113	379
10.	Liczba mieszkańców w roku 2017 (według złożonych deklaracji)	88	135	49	114	386

Prognozę kosztów na lata 2018 i 2019 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6.

W tabeli tej uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie kosztów 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 i nie mogą wykazywać różnic pomiędzy przychodami a kosztami. Powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń wynosi 11 813,3 m² (powierzchnia lokali mieszkalnych oraz użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni wraz z pomieszczeniami przynależnymi).

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2017	Plan na rok 2018	Założenia na rok 2019
1.	Energia elektryczna	32 249,59	33 000,00	32 000,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	70 166,48	73 000,00	73 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	5 984,34	5 000,00	5 000,00
4.	Materiały biurowe	1 576,74	2 000,00	2 000,00
5.	Materiały pozostałe	2 439,39	3 000,00	3 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne	22 085,03	23 000,00	22 000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości i VAT)	776,00	800,00	800,00
8.	Wynagrodzenia	176 571,83	185 000,00	187 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	36 107,17	38 000,00	38 000,00
10.	Wyposażenie	4 097,20	4 000,00	4 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	917,30	1 000,00	1 000,00
12.	Amortyzacja	2 600,44	2 600,00	2 600,00
13.	RAZEM KOSZTY	355 571,51	370 400,00	370 400,00
14.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,50	2,60	2,60
15.	POŻYTKI RAZEM	76 549,09	59 000,00	59 000,00
16.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI	279 022,42	311 400,00	311 400,00
17.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	196,7 m²	196,7 m²	196,7 m²
18.	Powierzchnia użytkowa ogółem	11 869,4 m²	11 869,4 m²	11 869,4 m²
19.	STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI	1,96	2,19	2,19

Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni (poz. 15), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w latach 2018 i 2019 wynosi 370 400,- zł. W założeniach do planu na rok 2019 praktycznie nie przewiduje się wzrostu kosztów ogółem. W związku z rezerwą finansową w kwocie 32 555,06 zł. stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wypracowaną w roku 2017, wysokość stawek ustalona na lata 2018 i 2019 nie powinna ulegać zmianom nawet w przypadku wzrostu kosztów.

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 2018 nie uległa zmianie.

Wg aktualnych danych stawki te wynoszą:

1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych 0,17 zł./m² p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych 1,97 zł./m² p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne 0,47 zł./m² p.u.,
4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych 0,11 zł./m² p.u.,

- | | |
|---|----------------------------|
| 5. Podgrzanie ciepłej wody | 18,57 zł./m ³ , |
| 6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 11,47 zł./m ³ , |
| 7. Wywóz nieczystości stałych segregowanych | 10,00 zł./os, |

V. WNIOSKI

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na danych GUS, które zakładają ok. 2% wskaźnik inflacji. Ze względu na rezerwę finansową z roku 2017, 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 2018, jak również w roku 2019.

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
/ - /