PROJEKT *Załącznik nr 10 do protokołu z posiedzenia Zarządu w dniu 24.05.2010r.*

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

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2010 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2011

Zatwierdzony Uchwałą nr …./2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 17 czerwca 2010r.

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 m^2, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie, 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^2, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2;

Zakup gruntów oraz wybudowanie budynków i wykonanie infrastruktury zewnętrznej ww. nieruchomości stanowią jedno zadanie inwestycyjne.

1.2. Informacje dotyczące działalności w roku 2009

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 202 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się latem 2012 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.

W roku 2008 w ramach przygotowań do procesu wyodrębniania własności lokali dokonano szczegółowej inwentaryzacji powierzchni użytkowych budynków. Poniższa tabela, oprócz charakterystyki budynków, zawiera dane uwzględniające zmiany wartości wynikające z dokonanych pomiarów i obliczeń podczas przeprowadzonej inwentaryzacji.

TABELA NR 1.

Lp.	Opis	Ogińskiego 14	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 30
1.	Liczba kondygnacji	4 plus piwnice i poddasze użytkowe			
2.	Liczba klatek schodowych	5	7	2	5
3.	liczba lokali mieszkalnych	44	68	24	48
4.	liczba 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: powierzchnia lokali mieszkalnych powierzchnia lokali użytkowych	3 198,7 m^2 2 975,5 m^2 223,2 m^2	4 322,4 m^2 4 153,7 m^2 168,7 m^2	1 347,1 m^2 1 347,1 m^2 0,0	3 261,5 m^2 3 196,4 m^2 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) pomieszczenie wodomierza głównego (poziom –1) kotłownia (poziom –1) wózkarnia (poziom 0) Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej altana śmietnikowa (poziom 0)	6 (U45, U47, U48, U50 i U51) w tym 3 suszarnie 1 (U46) 1 1 (U85) 1	12 (U69–U77 i U79 – U 81) – w tym 4 wózkarnie 1	1 (U26 wózkarnia) 1 (U28) 1 1 (U27)	17 (U49 – U65) w tym 4 wózkarnie 1 (U67) 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 31.12.2009r. wynosiła 22 837 777,99 zł., w tym wartość budynków i budowli: 22 349 139,45 zł, wartość gruntów: 377 958,50 zł. i wartość wyposażenia i innych środków trwałych: 6 562,84 zł.

W roku 2009 wynik finansowy wykazuje ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 95 255,67 zł., przy czym na działalności podstawowej nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 25 644,96 zł. Dodatnie wskaźniki są wynikiem konsekwentnej dyscypliny w gospodarce finansowej Spółdzielni realizowanej przez Zarząd, systematycznych działań windykacyjnych, a także złagodzenia zapisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2009.

Stan poszczególnych funduszy pokazuje tabela nr 2.

TABELA NR 2.

	Fundusz udziałowy [zł.]	*Fundusz zasobowy [zł.]*
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

Na fundusz udziałowy składają się udziały członkowskie, a na fundusz zasobowy wpłaty z tytułu wpisowego oraz odpisy z nadwyżki przychodów nad kosztami zgodnie z art. 76 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych oraz nie wniesionych wkładów budowlanych w poszczególnych budynkach na koniec 2009r. przedstawiono w tabeli nr 3.

TABELA NR 3.

Budynek	**Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]**	**Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]**	**Nie wniesione wkłady budowlane [zł.]**	**Ilość lokali zalegających z tytułu wkładów budowlanych**	**Razem [zł.] poz. 2+4**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Ogińskiego 14	–3 012,67	–11 861,62	–11 468,29	3	–14 480,96
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	–282,02	–282,02	–38 081,28	1	–38 363,30
Żbikowska 26	+20 290,67	–12 164,22	0,00		+20 290,67
Żbikowska 26 lokale użytkowe	–630,80	–635,91			–630,80
Żbikowska 28	–3 084,27	–7 609,34	0,00		–3 084,27
Żbikowska 30	–15 822,19	–26 942,15	–26 255,80	4	–42 077,99
RAZEM w 2009r.	**-2 541,28**	**-59 495,26**	**-75 805,37**	**8**	**-78 346,65**
RAZEM w 2008r.	**-34 797,47**	**-85 575,14**	**-106 784,50**	**11**	**-141 581,97**
RAZEM w 2007r.	**37 711,82**	**–55 914,56**	**–141 754,37**	**17**	**–132 675,66**
RAZEM w 2006r.	**–15 689,58**	**–48 215,54**	**–199 598,18**	**28**	**–215 287,76**

W powyższej tabeli stan zadłużeń podano łącznie z kwotami ujętymi w wyrokach sądu. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2009r. w stosunku do stanu na

koniec 2008 roku są niższe o 26 079,88 zł. co daje spadek o 30,4%. Zaległości z tytułu nie wniesionych wkładów budowlanych zmniejszyły się o 30 979,13 zł. tj. o 29,01%. Jest to efekt sukcesywnie prowadzonych działań windykacyjnych w roku 2009. Poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2009r. wynosi 4,5% obrotu.

Realizacja zaplanowanych na rok 2009 działań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni oraz złożonych przez członków Spółdzielni wniosków, opisana została szczegółowo w sprawozdaniu zarządu z działalności za okres od 01.01.2009r. do 31.12.2009r. z dnia 16.04.2010r.

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. Poprzez brak możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje przekształcenie wszystkich nowo wybudowanych mieszkań w odrębną własność, 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 (Dz. U. z 1995r., Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848), ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116) oraz ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Majątek nieruchomy został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia nasza liczy 202 członków zamieszkujących w 184 lokalach mieszkalnych. W zasobach Spółdzielni znajduje się również 6 lokali użytkowych. Ogółem po uwzględnieniu wyników inwentaryzacji przeprowadzonej w roku 2008 powierzchnia użytkowa lokali wynosi 11 031,9 m^2, powierzchnia lokali ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 12 129,7 m^2.

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 latach ubiegłych dokonano przeglądów, 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 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 powinien zostać osiągnięty przy aktualnie obowiązujących stawkach eksploatacyjnych, z wyjątkiem wysokości zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania. Warunki atmosferyczne od stycznia br. spowodowały znaczny wzrost opłat za dostawę paliwa gazowego w stosunku do roku poprzedniego.

W latach poprzednich wykonano poważne naprawy we wszystkich budynkach. Dokonano 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 budynku przy ul. Żbikowskiej 30. W budynku przy ul. Żbikowskiej 26 dokonano napraw balkonów, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji. Dokonano napraw w lokalach, gdzie nastąpiły uszkodzenia wymagające np. wymiany płyt kartonowo-gipsowych związane z nieszczelnością dachów. Prace te rozpoczęto w roku 2005 i kontynuowano w latach 2006 – 2009. Przy okazji napraw balkonów wykonywano izolację poziomą, która nie została wykonana podczas procesu budowy. Zakres wykonanych prac w roku 2009 przedstawia sprawozdanie zarządu. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Prace te mają charakter termomodernizacji i rozważana była możliwość zaciągnięcia kredytu umożliwiającego uzyskanie premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego. Po zebraniach z mieszkańcami w dniach 15.01. i 26.02.2009r. zdecydowano, że prace remontowe będą prowadzone 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 budynku przy ul. Żbikowskiej 26 będą kontynuowane prace związane z poprawą wentylacji i usunięciem przyczyn powstawania zagrzybień. Prace związane z usuwaniem przyczyn powstawania pleśni będą wykonywane również w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i 30. W roku 2009 największe środki były przeznaczone na budynek przy ul. Ogińskiego 14. Podobnie zakłada plan na rok 2010. Szczegółowy zakres prac termomodernizacyjnych zawiera sporządzony audyt energetyczny budynku. Jednak ze względu na zaczną degradację tynków, powodującą zagrożenie bezpieczeństwa, w roku 2010 część środków, które miały być przeznaczone na prace termomodernizacyjne, zostanie wykorzystana na prace przy naprawie elewacji budynku.

Strategia rozwojowa aktualnie obejmuje bezpośrednie ocieplenie lokali poddaszowych w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Następnie będą prowadzone prace mające na celu modernizację instalacji centralnego ogrzewania i montaż liczników ciepła w poszczególnych lokalach.

2.3. Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych, podobnie jak w roku 2009 – przyjęto wariant pośredni tj. wykonanie zakresu prac z wariantu zachowawczego przy jednoczesnej naprawie elewacji i ociepleniu części lokali poddaszowych w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2010.

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

TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2010

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: – naprawa elewacji, daszków nad balkonami i obróbek blacharskich, – ocieplenie kominów pod połacią dachów – ocieplenie części lokali poddaszowych, – naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych – przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	77 100,00	31.10.2010r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa obróbek blacharskich i elewacji, montaż progów zabezpieczających przed osuwaniem śniegu oraz instalacji ogrzewania rynny przy koszu – wymiana wodomierzy, – naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych – przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	44 800,00	30.09.2010r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych – naprawa obróbek blacharskich i elewacji, – malowanie klatek schodowych, – przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	41 000,00	31.10.2010r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa obróbek blacharskich i elewacji, – naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych – przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	20 900,00	30.09.2010r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: – wymiana napędu bramy i systemu sterowania – częściowe malowanie ogrodzenia, – prace brukarskie, – naprawy ogrodzenia, – naprawy instalacji elektrycznych i domofonowych.	17 500,00	31.10.2010r.

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 członków	114,1				114,1
5.	Pow. użytkowa lokalu SM w Piastowie	82,6				82,6
6.	Powierzchnie wynajmowane		154,7			154,7
7.	Powierzchnia siedziby SMB				65,1	65,1
8.	Liczba mieszkańców w roku 2006	106	156	49	102	413
9.	Liczba mieszkańców w roku 2007	109	159	53	113	434
10.	Liczba mieszkańców w roku 2008	103	165	51	109	428
11.	**Liczba mieszkańców w roku 2009**	**102**	**160**	**52**	**115**	**429**

Prognozę kosztów na lata 2010 i 2011 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6. W tabeli tej uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie eksploatacji bezpośredniej, pozostałe koszty rozliczane są okresowo z każdym indywidualnie, np. koszty centralnego ogrzewania, zużycia wody zimnej oraz podgrzania wody.

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2009	Plan na rok 2010	Założenia na rok 2011
1.	Energia elektryczna	25534,94	25000,00	26000,00
2.	Konserwacja	46563,13	47000,00	49000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	4381,81	2000,00	2100,00
4.	Materiały biurowe	5631,60	4000,00	4000,00
5.	Materiały pozostałe	5876,86	6000,00	6000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna	23929,16	17000,00	19000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości)	2655,30	3000,00	3000,00
8.	Wynagrodzenia	145566,16	150000,00	156000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	28940,68	29000,00	31000,00
10.	Wyposażenie	0,00	3000,00	4000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	989,90	1000,00	1000,00
12.	Amortyzacja	11074,89	11000,00	11000,00
13.	**RAZEM KOSZTY**	**301144,43**	**298000,00**	**312100,00**
14.	**Korekta o wynik roku poprzedniego**	**8231,02**		
15.	**Razem koszty po korekcie**	**309375,45**	**298000,00**	**312100,00**
16.	**STAWKA EKSPLOATACYJNA**	**2,17**	**2,09**	**2,19**
17.	**POŻYTKI RAZEM**	**47451,00**	**45000,00**	**45000,00**
18.	**STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI**	**1,78**	**1,78**	**1,88**
19.	Pow. użytkowa do obliczenia stawki	11869,4	11869,4	11869,4

Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni (poz. 17), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, odsetki ustawowe, przychody operacyjne itp.

Planowany przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2010 wynosi 298 000,- zł., a w 2011r. 312 100,00 zł. Nie planuje się zmiany stawki wpłacanego funduszu remontowego, która aktualnie wynosi 1,17 zł. / m^2 p.u. W związku ze znaczącym wzrostem kosztów ogrzewania zanotowanym w pierwszych miesiącach roku 2010, planuje się podwyższenie stawek w poszczególnych budynkach od 2,7% do 18,1% od 01.07.2010r.

W założeniach do planu na lata 2010 i 2011 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej, kosztów konserwacji i roczny wzrost płac średnio o ok. 3,0%. Z powyższego zestawienia wynika, że wysokość stawek ustalona na rok 2010r. z wyjątkiem centralnego ogrzewania nie powinna ulegać większym 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 EKO HETMAN.

Wg aktualnych danych stawki te wynoszą:

1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych 0,14 zł./m^2 p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodr. 0,06 zł./m^2 p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych 1,75 zł./m^2 p.u.,
4. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodr. 0,06 zł./m^2 p.u.,
5. Podgrzanie ciepłej wody 15,59 zł./m^3,
6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków 7,60 zł./m^3,
7. Wywóz nieczystości stałych 8,00 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./m^2 p.u. lokalu miesięcznie, aktualnie wynosi ona 0,16 zł./m^2 p.u. Opłata ta będzie pobierana do czasu, kiedy wszystkie koszty zostaną pokryte. Osoby, które przystępują do podpisania aktu notarialnego są zobowiązane całą kwotę przypadającą na jej lokal spłacić jednorazowo przed sporządzeniem umowy.

IV. WNIOSKI

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na założeniu ok. 3% wzrostu cen w roku 2010 w stosunku do roku 2009 oraz ok. 2,5% w roku 2011. 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 2010, jak również w roku 2011.

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 wzrost cen materiałów budowlanych i nośników energii.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Imię i nazwisko	*Imię i nazwisko*
.....	.....
podpis	*podpis*