

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2011 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2012

Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 09 czerwca 2011r.

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, 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 2010

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 190 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.

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-U 81) – w tym 4 wózkarnie	1 (U26 wózkarnia)	17 (U49 – U65) w tym 4 wózkarnie
	pomieszczenie wodomierza głównego (poziom -1)	1 (U46)		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 szkielek 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 31.12.2010r. wynosiła 22 429 559,89 zł., w tym wartość budynków i budowli: 21 962 847,28 zł, wartość gruntów: 377 958,50 zł. i wartość wyposażenia i innych środków trwałych: 3 681,11 zł.

W roku 2010 wynik finansowy wykazuje ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 10 256,20 zł., przy czym na działalności podstawowej nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 8 317,86 zł. Wskaźniki dotyczące wyniku finansowego są następstwem konsekwentnej dyscypliny w gospodarce finansowej Spółdzielni realizowanej przez Zarząd oraz systematycznych działań windykacyjnych. Założenia do planu

gospodarczego na rok 2011 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 1,88 zł./m² p.u., obecnie wynosi ona 1,84 zł./m² p.u.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2010.

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

Na fundusz udziałowy składają się udziały członkowskie, a na fundusz zasobowy wpłaty z tytułu wpisowego oraz odpisy z nadwyżki przychodów nad kosztami. Ww. fundusze stanowią środki obrotowe Spółdzielni stanowiące rezerwę finansową, która systematycznie jest powiększana. Ogółem z kwoty 33 769,00 zł. otrzymanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w ramach podziału składników majątkowych, do kwoty 66 814,16 zł. wg stanu na dzień 31.12.2010r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych oraz nie wniesionych wkładów budowlanych w poszczególnych budynkach na koniec 2010r. przedstawiono w tabeli nr 3. Aktualnie wszystkie zobowiązania wynikające z nie wniesionej części wkładu budowlanego objęte są postępowaniem sądowym lub egzekucyjnym.

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	-4 928,98	-15 281,33	-10 947,87	3	-15 876,85
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-1 577,54	-1 577,54	-38 081,28	1	-39 658,82
Żbikowska 26	+13 091,18	-16 559,22	0,00	0	+13 091,18
Żbikowska 26 lokale użytkowe	-1 019,73	-1 019,73			-1 019,73
Żbikowska 28	+58,54	-5 043,73	0,00	0	+58,54
Żbikowska 30	-3 646,24	-18 722,58	-14 179,66	2	-17 825,90
RAZEM w 2010r.	+1977,23	-58 204,13	-63 208,81	6	-61 231,58
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 31.12.2010r. w stosunku do stanu na koniec 2009 roku są niższe o 1 291,13 zł. co daje spadek o 2,2%. Zaległości z tytułu nie wniesionych wkładów budowlanych zmniejszyły się o 12 596,56 zł. tj. o 16,6%. Jest to efekt sukcesywnie prowadzonych działań windykacyjnych w roku 2010. Poziom zadłużeń z tytułu

opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2010r. wynosi 5% obrotu i od roku 2007 systematycznie maleje.

Realizacja zaplanowanych na rok 2010 działań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni oraz złożonych przez członków Spółdzielni wniosków, opisana została szczegółowo w sprawozdaniu zarządu z działalności za okres od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. z dnia 24.03.2011r.

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 (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 190 członków posiadających tytuły prawne do 184 lokali mieszkalnych i trzech lokali użytkowych. W zasobach Spółdzielni znajduje się 6 lokali użytkowych, z których 3 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 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. Należy jednak brać pod uwagę zwiększenie wysokości zaliczek z tytułu funduszu remontowego. Wzrost cen materiałów oraz usług budowlanych spowodowały konieczność założenia większych nakładów na prace związane z utrzymaniem budynków w stanie nie pogorszonym.

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. Ogińskiego 14 dokonano napraw kominów ponad połącią dachu i wymieniono ławy kominiarskie. 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, wymieniono ławy kominiarskie. Prace te rozpoczęto w roku 2005 i kontynuowano w latach 2006 – 2010. Przy okazji napraw balkonów w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonywano izolację poziomą, która nie została wykonana podczas procesu budowy. Zakres wykonanych prac w roku 2010 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. W wyniku zebrań mieszkańców, które odbyły się na początku 2009 roku 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 roku 2010 zamontowano ciepłomierze we wszystkich lokalach i ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połącią dachu, w styczniu 2011 roku ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połącią 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 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 latach 2009 i 2010 największe środki były przeznaczone na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W latach 2011 – 2012 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.

W roku 2011 planuje się zakup samojezdnego urządzenia umożliwiającego zamiatanie i zgarnianie śniegu w celu uniezależnienia się od firm zewnętrznych podczas obfitych opadów.

2.3. Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych, podobnie jak w roku 2010 – przyjęto wariant pośredni tj. wykonanie zakresu prac z wariantu zachowawczego przy jednoczesnej naprawie elewacji i ociepleniu lokali poddaszowych w budynku przy ul.

Ogińskiego 14. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2011.

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

TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2011

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawa balkonów, daszków nad balkonami i obróbkę blacharskich, częściowa wymiana rynien,– ocieplenie lokali poddaszowych,– poprawienie wentylacji grawitacyjnej oraz zmiana sposobu doprowadzenia powietrza do kotłowni,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	52 610,00	31.10.2011r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– legalizacja ciepłomierzy,– naprawa podestów przy wejściach do II i III klatki schodowej.– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	51 061,00	30.09.2011r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– montaż progów zabezpieczających przed osuwaniem śniegu,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– legalizacja ciepłomierzy i wymiana wodomierzy,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	28 243,00	30.09.2011r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,– legalizacja ciepłomierzy i wymiana wodomierzy,– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.	53 994,00	30.09.2011r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none">– dokończenie malowania ogrodzenia,– prace brukarskie,– montaż ogrodzeń wewnętrznych,– naprawy instalacji elektrycznych i domofonowych.	19 300,00	30.06.2011r.

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
12.	Liczba mieszkańców w roku 2010	101	149	53	118	421

Prognozę kosztów na lata 2011 i 2012 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 6. W tabeli tej uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie eksploatacji bezpośredniej, pozostałe koszty dotyczą funduszu remontowego, 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 11 869,4 m².

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2010	Plan na rok 2011	Założenia na rok 2012
1.	Energia elektryczna	28 196,534	29 000,00	30 000,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	51 527,40	52 000,00	53 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	965,54	900,00	1 000,00
4.	Materiały biurowe	3 512,02	3 500,00	4 000,00
5.	Materiały pozostałe	5 131,92	5 500,00	6 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna	8 621,63	8 000,00	8 000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku VAT i od nieruchomości)	3 116,80	3 000,00	3 000,00
8.	Wynagrodzenia	151 264,23	155 000,00	160 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	27 909,03	28 700,00	29 600,00
10.	Wyposażenie	2 780,00	2 500,00	3 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	846,70	900,00	900,00
12.	Amortyzacja	11 317,77	11 800,00	11 000,00
13.	Ubezpieczenia majątkowe	8 143,00	9 200,00	10 000,00
14.	Pozostałe koszty	788,12	700,00	700,00
15.	RAZEM KOSZTY	304 121,35	309 700,00	320 200,00
16.	Korekta o wynik roku poprzedniego	0,00	0,00	0,00
17.	Razem koszty po korekcie	304 121,35	309 700,00	320 200,00
16.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,14	2,17	2,25
17.	POŻYTKI RAZEM	53 239,25	48 000,00	50 000,00
18.	STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI	1,76	1,84	1,90

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 2011 wynosi 309 700,- zł., a w 2012r. 320 200,00 zł. Ewentualna zmiana stawki na fundusz remontowy nastąpi po dokładnej analizie ofert i rzeczywistych kosztów wykonywanych prac remontowych. Aktualnie stawka funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych wynosi 1,17 zł. / m² p.u. W związku z informacjami medialnymi, prawdopodobnie z dniem 01.07.2011r. zostaną zmienione opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

W założeniach do planu na lata 2011 i 2012 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 2011r. 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 | 0,16 zł./m ² p.u., |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych | 1,82 zł./m ² p.u., |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych | 0,10 zł./m ² p.u., |
| 4. Podgrzanie ciepłej wody | 16,33 zł./m ³ , |
| 5. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 7,67 zł./m ³ , |
| 6. Wywóz nieczystości stałych | 8,27 zł./os. |

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

IV. WNIOSKI

Powyżej przedstawione prognozy opierają się na założeniu ok. 2,6% wzrostu cen w roku 2011 w stosunku do roku 2010 oraz ok. 3,0% w roku 2012. 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 2011, jak również w roku 2012.

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
Artur Białas

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Honorata Cieszańska

.....
podpis

.....
podpis