

## **PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2012 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2013**

*Zatwierdzony Uchwałą nr 10/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 12 czerwca 2012r.*

### **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<sup>2</sup>, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 88099/121297 części oraz właścicieli 49 lokali wyodrębnionych w 33198/121297 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 2011**

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 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 <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,	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>
	w tym: 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)		1 (U27)	
	Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej				
	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 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 31.12.2011r. wynosiła 22 088 819,14 zł., w tym wartość budynków i budowli: 21 557 510,91 zł, wartość gruntów: 377 958,50 zł. i wartość wyposażenia i innych środków trwałych: 2 569,01 zł.

W roku 2011 wynik finansowy na działalności ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 68 552,24 zł. Wynik ten uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami na działalności podstawowej w kwocie 18 897,60 zł.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2012 zakładały stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 1,90 zł./m<sup>2</sup> p.u., obecnie wynosi ona 1,98 zł./m<sup>2</sup> p.u. W założeniach uwzględniono mniejszy wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych od rzeczywistego oraz przewidywano znacznie większe przychody z tytułu najmu lokali użytkowych.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa stanowiąca integralną część sprawozdania finansowego za rok 2011.

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

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 80 009,15 zł. wg stanu na dzień 31.12.2011r.

**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	-6 999,39	-28 316,22	0,00	0	-6 999,39
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-984,63	-984,63	0,00	0	-984,63
Żbikowska 26	+18 266,18	-14 075,02	0,00	0	+18 266,18
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00			0,00
Żbikowska 28	-563,83	-5 746,06	0,00	0	-563,83
Żbikowska 30	-17 214,58	-32 810,09	0,00	0	-17 214,58
<b>RAZEM w 2011r.</b>	<b>-7 496,25</b>	<b>-81 932,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>-7 496,25</b>
<b>RAZEM w 2010r.</b>	<b>+1977,23</b>	<b>-58 204,13</b>	<b>-63 208,81</b>	<b>6</b>	<b>-61 231,58</b>
<b>RAZEM w 2009r.</b>	<b>-2 541,28</b>	<b>-59 495,26</b>	<b>-75 805,37</b>	<b>8</b>	<b>-78 346,65</b>
<b>RAZEM w 2008r.</b>	<b>-34 797,47</b>	<b>-85 575,14</b>	<b>-106 784,50</b>	<b>11</b>	<b>-141 581,97</b>
<b>RAZEM w 2007r.</b>	<b>37 711,82</b>	<b>-55 914,56</b>	<b>-141 754,37</b>	<b>17</b>	<b>-132 675,66</b>
<b>RAZEM w 2006r.</b>	<b>-15 689,58</b>	<b>-48 215,54</b>	<b>-199 598,18</b>	<b>28</b>	<b>-215 287,76</b>

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych oraz nie wniesionych wkładów budowlanych w poszczególnych budynkach na koniec 2011r. przedstawiono w

tabeli nr 3. Aktualnie nie ma zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2011r. w stosunku do stanu na koniec 2010 roku są wyższe o 21 727,89 zł. co daje wzrost o 40,76%. Duży wzrost zobowiązań spowodowany jest m.in. przeksięgowaniem na konta lokali wyroków sądowych. Poziom zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2011r. wynosi 6,97% obrotu. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali wykazuje spadek zobowiązań z 61 231,58 zł. do 7 496,25 zł.

Realizacja zaplanowanych na rok 2011 działań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni oraz złożonych przez członków Spółdzielni wniosków, opisana została szczegółowo w sprawozdaniu zarządu z działalności za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. z dnia 10.04.2012r.

## **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 183 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. 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 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 centralnego ogrzewania. Realny wzrost cen gazu od 31.03.2012r. o 8 – 12% (w zależności od budynku), wiąże się z koniecznością monitorowania kosztów w stosunku do wnoszonych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania i ewentualnej korekty stawek.

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 połacią dachu i wymieniono ławy kominiarskie, dokonano napraw części balkonów, częściowo wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, zmodernizowano sposób doprowadzenia powietrza do kotłowni. 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 – 2011. Przy okazji napraw balkonów w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonywano izolację poziomą płyt balkonowych, która nie została wykonana podczas procesu budowy. Zakres wykonanych prac w roku 2011 przedstawia sprawozdanie zarządu. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe w budynku przy ul. Ogińskiego 14. Prace te mają charakter termomodernizacji i decyzją mieszkańców prowadzone są bez zaciągania zobowiązań bankowych. W roku 2008 wymienione zostały okna na klatkach schodowych i ocieplono strop. W roku 2009 dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach. Zadanie to zostało zrealizowane przy współfinansowaniu mieszkańców budynku przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2010 zamontowano ciepłomierze we wszystkich lokalach i ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połacią dachu, w roku 2011 ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połacią dachu w lokalach poddaszowych. Realizacja strategii rozwojowej określonej w planach gospodarczych na lata 2009 i 2010 praktycznie doprowadziła do zrównania kosztów jednostkowych utrzymania kotłowni przypadających na 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). W roku 2012 planowane jest wykonanie ostatnich prac termomodernizacyjnych tj. zamontowanie zaworów podpionowych.

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 2011 największe środki były przeznaczone na budynek przy ul. Ogińskiego 14. W latach 2012 – 2013 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 planowany był zakup samojezdnego urządzenia umożliwiającego zamiatanie i zgarnianie śniegu w celu uniezależnienia się od firm zewnętrznych podczas obfitych opadów. Ze względu na ograniczone środki z zakupu tego zrezygnowano. Sprzęt zostanie zakupiony w późniejszym terminie.

### **2.3. Plan działań**

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych, podobnie jak w roku 2011 – przyjęto wariant pośredni tj. wykonanie zakresu prac z wariantu zachowawczego przy jednoczesnej termomodernizacji budynku przy ul. Ogińskiego 14. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 4. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2012.

**TABELA NR 4. PLAN REMONTÓW NA ROK 2012**

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– kontynuowanie naprawy balkonów, daszków nad balkonami i obróbek blacharskich, częściowa wymiana rynien,</li><li>– naprawa czap kominowych,</li><li>– poprawienie wentylacji grawitacyjnej,</li><li>– montaż zaworów podpionowych w instalacji CO,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	111 500,00	31.10.2012r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– malowanie klatek schodowych,</li><li>– ocieplenie kominów w przestrzeni nad stropem,</li><li>– odgrzybienie więźby dachowej,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	95 000,00	30.09.2012r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	5 000,00	30.09.2012r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa balkonów,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji,</li><li>– przeglądy techniczne i nadzór budowlany.</li></ul>	15 000,00	30.09.2012r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– prace brukarskie,</li><li>– wykonanie furtki i montaż ogrodzeń wewnętrznych,</li><li>– prace remontowe w siedzibie Spółdzielni,</li><li>– montaż monitoringu,</li><li>– naprawy instalacji elektrycznych i domofonowych.</li></ul>	39 000,00	31.10.2012r.

Zakres i termin wykonania tych prac zależąć 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 2006	106	156	49	102	413
8.	Liczba mieszkańców w roku 2007	109	159	53	113	434
9.	Liczba mieszkańców w roku 2008	103	165	51	109	428
10.	Liczba mieszkańców w roku 2009	102	160	52	115	429
11.	Liczba mieszkańców w roku 2010	101	149	53	118	421
12.	<b>Liczba mieszkańców w roku 2011</b>	<b>96</b>	<b>142</b>	<b>50</b>	<b>115</b>	<b>403</b>

Prognozę kosztów na lata 2012 i 2013 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, wywozu nieczystości stałych, legalizacji urządzeń pomiarowych, podatków i opłat oraz innych funduszy celowych lub rozliczane są okresowo z każdym indywidualnie, np. koszty centralnego ogrzewania, zużycia wody zimnej oraz podgrzania wody. Powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń wynosi 11 813,3 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. 19), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, odsetki ustawowe, przychody operacyjne itp.

Planowany przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2012 wynosi 309 700,- zł., a w 2013r. 323 600,00 zł.

W założeniach do planu na rok 2012 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 3,0%, kosztów konserwacji o ok. 7,0% i roczny wzrost płac średnio o ok. 4,0%. Z powyższego zestawienia wynika, że wysokość stawek ustalona na rok 2012r. nie powinna ulegać większym zmianom. W założeniach do planu na rok 2013 przewiduje się wzrost cen energii elektrycznej o ok. 7,0%, kosztów konserwacji o ok. 8,0% i roczny wzrost płac średnio o ok. 3,0%.

TABELA NR 6.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2011	Plan na rok 2012	Założenia na rok 2013
1.	Energia elektryczna	28118,70	29000,00	31000,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	42986,52	46000,00	50000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	1463,78	1500,00	1500,00
4.	Materiały biurowe	3421,95	3500,00	4000,00
5.	Materiały pozostałe	6201,14	5500,00	6000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna i ubezpieczenia	16823,34	10000,00	8000,00
7.	Opłaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości i VAT)	560,00	800,00	1000,00
8.	Wynagrodzenia	152796,70	159000,00	165000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	29991,70	31300,00	33500,00
10.	Wyposażenie	4614,54	3000,00	3000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	847,70	900,00	900,00
12.	Amortyzacja	9548,14	9000,00	9000,00
13.	Ubezpieczenia majątkowe	9100,00	9500,00	10000,00
14.	Pozostałe koszty	888,26	700,00	700,00
15.	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>307362,47</b>	<b>309700,00</b>	<b>323600,00</b>
16.	<b>Korekta o wynik roku poprzedniego</b>	<b>-10256,20</b>	<b>68552,24</b>	
17.	<b>Razem koszty po korekcie</b>	<b>297106,27</b>	<b>378252,24</b>	<b>323600,00</b>
18.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA</b>	<b>2,09</b>	<b>2,67</b>	<b>2,28</b>
19.	<b>POŻYTKI RAZEM</b>	<b>36932,48</b>	<b>29000,00</b>	<b>31000,00</b>
20.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI</b>	<b>1,90</b>	<b>1,98</b>	<b>2,06</b>
21.	Pow. użytkowa do obliczenia stawki	11869,4	11813,3	11813,3

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 0,17 zł./m<sup>2</sup> p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych 1,89 zł./m<sup>2</sup> p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne 0,46 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 17,64 zł./m<sup>3</sup>,
6. Zimna woda i odprowadzenie ścieków 9,97 zł./m<sup>3</sup>,
7. Wywóz nieczystości stałych 10,36 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<sup>2</sup> p.u. lokalu miesięcznie, aktualnie wynosi ona 0,10 zł./m<sup>2</sup> p.u. Opłata ta będzie pobierana do czasu, kiedy wszystkie koszty zostaną pokryte. Wg aktualnej kalkulacji, fundusz zostanie całkowicie spłacony z końcem roku 2012. 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. 4,0% wzrostu cen w roku 2012 w stosunku do roku 2011 oraz ok. 6,0% w roku 2013. 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 2012, jak również w roku 2013.

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

*Wiesława Kowalska*

.....

*podpis*

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

*Honorata Cieszańska*

.....

*podpis*