

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

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2019 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2020

Zatwierdzony Uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 06 czerwca 2019r.

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 84718/121297 części oraz właścicieli 55 lokali wyodrębnionych w 36579/121297 części, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00038521/0 oraz czterech budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej nieruchomości.
- 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 2018

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 08.05.2019r) zarejestrowanych jest 245 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się w czerwcu 2021 roku. Ustawowym organem

Spółdzielnia jest również Zarząd, który wraz z pełnomocnikiem zarządu kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes zarządu, Członek zarządu (1/9 etatu), główny księgowy (1/2 etatu) i pracownik obsługi biura, stanowią grupę osób zatrudnionych – aktualnie stan zatrudnienia: 2¹⁰/₁₈ etatu.

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2018r. wynosiła 13 888 487,46 zł, w tym wartość budynków i budowli: 13 601 703,69 zł, wartość gruntów: 270 531,03 zł i wartość urządzeń i innych środków trwałych: 16 252,74 zł.

Stan poszczególnych funduszy pokazuje tabela nr 1.

TABELA NR 1.

	<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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2018r.	41.831,35	28.480,83

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 70 312,18 zł. wg stanu na dzień 31.12.2018r. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega zmniejszaniu.

TABELA NR 2.

Budynek	Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]
Ogińskiego 14	+20 361,67	-7 513,78
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 26	+40 211,95	-10 044,21
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+21 528,42	-10 686,39
Żbikowska 30	+1 742,04	-19 563,62
RAZEM w 2018r.	83 844,08	-47 808,00
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

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2018r. oraz w latach poprzednich przedstawiono w tabeli nr 2. Wartości te nie uwzględniają zadłużeń wynikających z kwot zasądzonych. Aktualnie nie ma już zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018r. w stosunku do stanu na koniec roku 2017 zmniejszył się z 6,38% do 3,63%. Wskaźnik ten sukcesywnie ulega zmniejszeniu. Należy zaznaczyć, że wartość zaległości w opłatach spadła z 85 838,10zł do 47 808,00zł, a ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2018 wykazywał nadpłatę w kwocie 83 844,08zł.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2018

W roku 2018 Plan remontów w zakresie finansowym został zrealizowany w 100%, w zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych tj. ułożenie koryt odpływowych, naprawy rys na powierzchni tynków. Przekroczone zostały planowane koszty napraw w altanie śmietnikowej. Zamiast drobnych napraw malarskich wykonano jej całkowity remont. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2018 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14 naprawa dachu i gzymsu od strony zachodniej;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonanie nowych zwodów pionowych instalacji odgromowej, naprawa 7-miu balkonów od strony ul. Żbikowskiej, miejscowe naprawy poszycia dachowego, rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich i elewacji budynku, montaż wentylacji mechanicznej w lokalu użytkowym oraz montaż turbowentów w lokalach mieszkalnych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 naprawy miejscowe połąci dachu, montaż turbowentów, wymiana drzwiczek złącz rewizyjnych, oznaczenie i zabezpieczenie rozdzielnic elektrycznych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 remont klatek schodowych, remont balkonów (pion północny II klatki schodowej i pion południowy III klatki schodowej), miejscowe ocieplenie stropu, montaż turbowentów, naprawy obróbek blacharskich i elewacji budynku, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe;
- na terenie osiedla wymiana lamp oświetleniowych, remont altany śmietnikowej oraz wykonanie instalacji odgromowej ogrodzenia.

W roku 2018 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 861,61 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 744,81 zł.

Założenia do planu gospodarczego na rok 2018 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 2018.

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 nieruchomy 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.

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 przychodów na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów działalności. Przy takim założeniu ze względu na wzrost

cen towarów i usług, na podstawie analiz ponoszonych kosztów w roku 2018 oraz w okresie 4-ch pierwszych miesięcy 2019r., szczególnie paliwa gazowego i energii elektrycznej. Zarząd rozważa konieczność zmiany aktualnie obowiązującej stawki eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, zaliczki na rozliczenie kosztów ciepła i podgrzania ciepłej wody, a także odpisu na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy. Zmiana tych stawek powinna nastąpić najpóźniej z dniem 01.01.2020r.

W latach poprzednich dokonano poważnych napraw we wszystkich budynkach. Wykonano uszczelnienia dachów w trzech budynkach poprzez montaż wiatroizolacji, zapobiegającej powstawaniu zawilgoceń w wyniku kondensacji pary wodnej na wewnętrznej części blachodachówki, we wszystkich budynkach wykonano naprawy opasek oraz cokołów wokół budynków, jednocześnie poprawiając izolację pionową fundamentów – szczególnie w budynkach przy ul. Ogińskiego 14 i Żbikowskiej 30. **W budynku przy ul. Ogińskiego 14** dokonano napraw kominów ponad połacią dachu i wymieniono łąwy kominiarskie, dokonano napraw wszystkich balkonów i baszt, wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, zmodernizowano sposób doprowadzenia powietrza do kotłowni. Dokonano remontu daszków nad balkonami i wejściami do klatek schodowych oraz czap kominowych. Wykonano remonty klatek schodowych. Wymieniono podbitkę w pawilonie użytkowym, naprawiono zapadniętą kostkę przy wejściach do klatek schodowych, wymieniono wszystkie kratki w otworach wentylacyjnych na kominach. W roku 2018 dokonano miejscowych napraw połaci dachu. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 26** dokonano napraw balkonów wraz z izolacją poziomą płyt balkonowych, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji, odgrzybiono i zaimpregnowano więźbę dachową, ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połacią dachu oraz wykonano wyłaz na strych i uzupełniono ocieplenie stropu w VII klatce schodowej. Wymieniono podesty przed wejściami do dwóch klatek schodowych. Ocieplono ściany przy lokalach poddaszowych. Naprawiono miejscowe uszkodzenia elewacji. Wykonano częściowe ocieplenie ścian od strony zachodniej i południowej. Rozpoczęto remonty balkonów oraz wymianę rynien i rur spustowych na metalowe. Rozpoczęto kolejny remont klatek schodowych. Wykonano nowe zwody pionowe instalacji odgromowej. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 28** wykonano dodatkowe ocieplenie ścian ponad podbitką dachową, wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, prowadzone są remonty balkonów. Wykonano remonty klatek schodowych. Dokonano wymiany drzwiczek rewizyjnych instalacji odgromowej oraz naprawy czap kominowych. **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. Wykonano remonty klatek schodowych. Wymieniono drzwiczki rewizyjne instalacji odgromowej oraz naprawiono czapy kominowe. Wykonano remont daszków nad wiatrołapami. W trakcie realizacji są remonty balkonów. **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. Zamontowano stojaki na rowery oraz wykonano instalację odgromową ogrodzenia terenu. Zakres wykonanych prac w roku 2018 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 połacią dachu, w roku 2011

ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połącją 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 2019 przedstawiono w tabeli nr 3.

3.3 Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2019 i 2020, przyjęto wariant zachowawczy. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2019.

TABELA NR 3. PLAN REMONTÓW NA ROK 2019

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawa gzymsu od strony zachodniej,– miejscowe naprawy elewacji,– naprawa instalacji piorunochronnej,– nadzór budowlany.	17 300,00	31.07.2019r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: <ul style="list-style-type: none">– remont części klatek schodowych,– miejscowe uszczelnienia poszycia dachowego,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji oraz tynków mozaikowych,– nadzór budowlany.	90 856,00	31.12.2019r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28, w tym: <ul style="list-style-type: none">– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,– remont skrzynek suchych pionów,– nadzór budowlany.	7 400,00	31.12.2019r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: <ul style="list-style-type: none">– naprawa balkonów i elewacji,– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,– naprawa obróbek blacharskich i elewacji – częściowa wymiana rynien na metalowe,– naprawa koryt ściekowych i tynków mozaikowych,– remont skrzynek suchych pionów,– nadzór budowlany.	113 100,00	31.12.2019r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none">– wyposażenie placu zabaw dla dzieci,– wymiana opraw oświetleniowych na ledowe,– nadzór budowlany.	9 600,00	31.12.2019r.

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 4 przedstawiono informacje ogólne, na podstawie których określono planowane przychody. Wielkości powierzchni użytkowych uwzględniają powierzchnie pomieszczeń przynależnych.

TABELA NR 4.

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
11.	Liczba mieszkańców w roku 2018 (według złożonych deklaracji)	92	134	49	108	383

Prognozę kosztów na lata 2019 i 2020 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 5.

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).

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 roku 2019 wynosi 372 900,- zł, a roku 2020 wynosi 397 000,- zł. W planie na rok 2019 praktycznie nie przewiduje się wzrostu kosztów ogółem. W związku z rezerwą finansową, stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wypracowaną w latach 2016 i 2017, wysokość stawek ustalona na rok 2019 nie ulegnie zmianom nawet w przypadku wzrostu kosztów, natomiast ze względu na znaczny wzrost cen energii, materiałów i usług, należy skorygować stawkę opłat eksploatacyjnych od 01.01.2020r.

TABELA NR 5.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2018	Plan na rok 2019	Założenia na rok 2020
1.	Energia elektryczna	27 204,96	30 000,00	35 000,00
2.	Konserwacja i sprząatanie	71 125,86	72 000,00	75 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	4 094,29	4 000,00	4 500,00
4.	Materiały biurowe	1 116,65	1 500,00	1 500,00
5.	Materiały pozostałe	3 737,81	2 900,00	3 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne	30 218,50	30 000,00	35 000,00
7.	Oplaty sądowe i podatki (bez podatku od nieruchomości i VAT)	732,35	800,00	800,00
8.	Wynagrodzenia	187 796,33	188 000,00	195 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń	37 776,76	38 000,00	39 000,00
10.	Wyposażenie	1 957,51	1 500,00	4 000,00
11.	Koszty obsługi bankowej	1 527,00	1 600,00	1 600,00
12.	Amortyzacja	2 600,44	2 600,00	2 600,00
13.	RAZEM KOSZTY	369 888,46	372 900,00	397 000,00
14.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,60	2,62	2,79
15.	POŻYTKI RAZEM	56 869,74	60 000,00	60 000,00
16.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI	313 018,72	312 900,00	337 000,00
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	2,20	2,20	2,37

Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na znaczny wzrost kosztów zakupu gazu, stawki zaliczek na centralne ogrzewanie najprawdopodobniej ulegną zmianie. Aktualnie prowadzone są negocjacje w zakresie dostaw paliwa gazowego na lata 2020 i 2021. Podatki od nieruchomości oraz 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. Ze względu na zalecenia polustracyjne, od 01.01.2020r. należy skorygować wysokość zaliczek z tytułu wymiany/legalizacji urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy i ciepłomierzy.

Powyżej wymienione korekty stawek zostaną wprowadzone w oparciu o kalkulacje wynikające z aktualnych na dzień ich sporządzenia wartości.

W roku 2019 stawki te wynoszą:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych | 0,20 zł./m ² p.u., |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych | 2,03 zł./m ² p.u., |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne | 0,52 zł./m ² p.u., |
| 4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych | 0,09zł./m ² p.u., |
| 5. Wymiana/legalizacji wodomierzy | 2,00 zł./szt. |
| 6. Wymiana/legalizacji ciepłomierzy | 5,69 zł./szt. |
| 7. Podgrzanie ciepłej wody | 18,57 zł./m ³ , |
| 8. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 9,85 zł./m ³ , |
| 9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych | 10,00 zł./os. |

V. WNIOSKI

Ze względu na rezerwę finansową z lat poprzednich, w poszczególnych pozycjach kosztów założono niewielki wzrost wartości w roku 2019, natomiast na rok 2020 przewidywana stawka opłat eksploatacyjnych została zwiększona o ok. 6% w stosunku do roku 2018.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2019, jak również w roku 2020.

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 większy niż zanotowany obecnie i zakładany w niniejszym planie, wzrost cen materiałów budowlanych i nośników energii.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Wioletta Kowalska
/-/

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Wiesława Kowalska
/-/