

Uchwała nr 9 / 2021

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Żbikowska” w Piastowie z dnia 23 września 2021 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu gospodarczego

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie na mocy uprawnień wynikających z § 72 ust. 1 pkt. 19) Statutu, podejmuje uchwałę treści następującej:

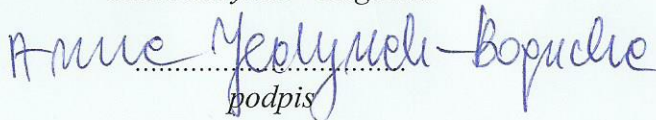
§ 1

zatwierdza się Plan Gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie na rok 2021 i założenia do planu gospodarczego na rok 2022 według opracowania stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały

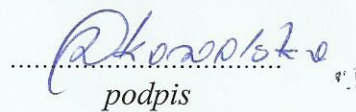
§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Anna Jedynak - Bogucka


.....
podpis

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Wiesława Kowalska


.....
podpis

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

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2021 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2022

Zatwierdzony Uchwałą nr 9/2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 23 września 2021r.

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 594/4, o powierzchni 14 874 m², będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 83886/121297 części oraz właścicieli 57 lokali wyodrębnionych w 37411/121297 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 2019

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 23.09.2021r) zarejestrowanych jest 238 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się w czerwcu 2021 roku Ze względu na ogłoszony stan epidemii CIVID-19, w przypadku braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia, kadencja może być przedłużona do 60-

ciu dni po jej zakończeniu. Ustawowym organem Spółdzielni jest również Zarząd, który wraz z pełnomocnikiem zarządu kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes zarządu, Członek zarządu (1/8 etatu), główny księgowy (1/2 etatu) i pracownik obsługi biura, stanowią grupę osób zatrudnionych – aktualnie stan zatrudnienia: 2 ⁵/₈ etatu.

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2020r. wynosiła 13 290 317,14 zł, w tym wartość budynków i budowli: 13 008 794,25 zł, wartość gruntów: 270 531,03 zł i wartość urządzeń i innych środków trwałych: 11 051,86 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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2019r.	40.031,35	26.736,02
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2020r.	39.731,35	26.775,14

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 66 506,49 zł. wg stanu na dzień 31.12.2020r. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega systematycznemu 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	+39 003,94	-4 044,16
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 26	+42 355,78	-16 355,64
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+18 913,07	-5 532,40
Żbikowska 30	+14 985,60	-21 851,57
RAZEM w 2020r.	115 258,39	-47 783,77
RAZEM w 2019r.	71 385,43	-58 737,71
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

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2020r. 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 utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2020r. zadłużenia wynosiły 47 783,77zł. co stanowi ok. 4,30% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2020 wykazywał nadpłatę w kwocie 115 258,39zł.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2020

W roku 2020 Plan remontów w zakresie finansowym został zrealizowany praktycznie w całości. W zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych tj. ułożenie koryt odpływowych, naprawy opasek oraz rys na powierzchni tynków. Nie wykorzystano wszystkich środków na prace poza budynkami. Przekroczone zostały planowane koszty napraw elewacji i balkonów. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwacją zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2020 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych, naprawy drzwi i okien oraz miejscowe naprawy elewacji;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: częściowa wymiana krtek wentylacyjnych na kominach, miejscowe naprawy elewacji oraz naprawy balkonów, wykonano odwodnienie terenu w sąsiedztwie klatek nr III, IV i V, malowanie klatek V – VII naprawy drzwi i okien klatek schodowych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa daszków przy wejściach do klatek schodowych, miejscowe naprawy elewacji, remont klatek schodowych i pomieszczenia wózkarni;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: remont 4-ch balkonów, naprawy drzwi i okien oraz miejscowe naprawy elewacji, częściowa wymiana rynien i rur spustowych na metalowe;
- na terenie osiedla: naprawa zabawek i piaskownicy oraz malowanie wygrodzeń wewnętrznych.

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. Zamontowano turbowenty w miejscach zakłóconej wentylacji. **W budynku przy ul. Ogińskiego 14** dokonano napraw kominów ponad połacią dachu i wymieniono ławy kominarskie, 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. Dokonano miejscowych napraw połaci dachu i gzymsu, na pawilonie użytkowym naprawiono kominy oraz instalację odgromową. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 26** dokonano napraw

balkonów wraz z izolacją poziomą płyt balkonowych, zainstalowano daszki nad balkonami ostatniej kondygnacji, odgrzybiono i zaimpregnowano więźbę dachową, ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połącią dachu oraz wykonano 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. Wykonano remonty klatek schodowych. Wykonano nowe zwody pionowe instalacji odgromowej. Wymieniono kratki wentylacyjne przy wszystkich kominach. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 28** wykonano dodatkowe ocieplenie ścian ponad podbitką dachową, wymieniono rynny i rury spustowe na metalowe, wykonano remonty wszystkich balkonów i klatek schodowych. Dokonano wymiany drzwiczek rewizyjnych instalacji odgromowej oraz naprawy czap kominowych. Wykonano remont daszków przy wejściach do klatek schodowych. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 30** wykonano miejscowe naprawy elewacji, dokonano remontu lukarn (tzw. kukułek) oraz wykonano remont wszystkich 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. **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 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. W roku 2008 rozpoczęto prace remontowe o charakterze termomodernizacji w budynku przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2008 wymienione zostały okna na klatkach schodowych i ocieplono strop. W roku 2009 dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach przy współfinansowaniu mieszkańców budynku przy ul. Ogińskiego 14. W roku 2010 zamontowano ciepłomierze we wszystkich lokalach i ocieplono kominy w przestrzeni pomiędzy stropem a połącią dachu, w roku 2011 ocieplono przestrzeń pomiędzy skośnymi sufitami a połącią dachu w lokalach poddaszowych. W roku 2012 zakończono ostatnie prace termomodernizacyjne poprzez zamontowanie zaworów podpionowych w instalacji centralnego ogrzewania. Wykonanie tych prac doprowadziło do zrównania kosztów jednostkowych utrzymania kotłowni przypadających na 1m² powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Ogińskiego 14 z kosztami utrzymania kotłowni w pozostałych budynkach. We wszystkich budynkach prowadzone są naprawy systemu wentylacji.

W latach 2009 – 2015 i 2017 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. Aktualnie w budynkach przy ul. Ogińskiego 14, Żbikowskiej 28 i Żbikowskiej 30 wyremontowane są wszystkie balkony. Zakres prac remontowych planowanych na rok 2021 przedstawiono w tabeli nr 3.

W roku 2020 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 891,64 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 505,55 zł.

Plan gospodarczy na rok 2020 zakładał stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,37 zł./m² p.u., która obowiązywała od dnia 01.01.2020r. Wynik finansowy potwierdza prawidłowość przyjęcia takiej stawki.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2020.

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 (Dz. U. z 1982r. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r. Nr 85 poz. 388). Majątek nieruchomości został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia liczy 238 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 Spółdzielni 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, należy kontrolować poziom kosztów w oparciu o dynamikę cen poszczególnych składników obciążeń i zweryfikować wysokość

obowiązujących stawek w ciągu 2021 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych ośmiu miesiącach 2019r. oraz przewidywane koszty w roku 2020, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które obowiązują od dnia 01.01.2020r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od roku 2014. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,05 zł stawka funduszu remontowego. W ramach realizacji wniosków polustracyjnych zwiększono wartość odpisów na wymianę i legalizację wodomierzy i ciepłomierzy. Aktualnie, m.in. ze względu na panującą epidemię COVID-19, trudno jest przewidzieć skutki gospodarcze i ekonomiczne mające wpływ na działalność Spółdzielni np. zmiana kosztów utrzymania nieruchomości lub poziom zadłużeń.

3.3 Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2021 i 2022, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 1,75 zł/m²pu. Ze względu na konieczność wymiany większości okien połaciowych w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 niniejszy plan zakłada wykorzystanie części rezerwy finansowej wypracowanej w latach poprzednich w kwocie 60 000,00zł. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2021.

TABELA NR 3. PLAN REMONTÓW NA ROK 2021

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym: – miejscowe naprawy połączeń dachu, – miejscowe naprawy elewacji, – naprawy obróbek blacharskich.	13 200,00	31.10.2021r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym: – remont części balkonów, – wymiana części okien połaciowych, – wymiana części rynien na metalowe, – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa obróbek blacharskich i elewacji.	234 000,00	30.09.2021r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28 w tym m.in.: – remont balkonów od strony wschodniej	67 000,00	30.04.2021r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym: – naprawa lukarny od strony wschodniej (IV klatka schodowa), – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – naprawa obróbek blacharskich i elewacji,	10 300,00	31.12.2021r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: – wyposażenie placu zabaw dla dzieci, – naprawy nawierzchni przejazdów.	1 000,00	31.08.2021r.

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	88	135	49	114	386
11.	Liczba mieszkańców w roku 2018	92	134	49	108	383
12.	Liczba mieszkańców w roku 2019 (według złożonych deklaracji)	86	129	47	105	367

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkuje aktualnie ok. 380 osób. Jest to wartość szacunkowa, ponieważ Spółdzielnia nie ma możliwości weryfikacji pod kątem rzeczywistej liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.

Prognozę kosztów na lata 2021 i 2022 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. 17), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2021 wynosi 422 669,75 zł, a roku 2022 wynosi 440 761,39 zł. W planie na rok 2021 przewiduje się wzrost kosztów ogółem o ok. 1,0%. 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 2021 nie ulegnie zmianom nawet w przypadku wzrostu kosztów, natomiast ze względu na postępującą inflację, należy skorygować stawkę opłat eksploatacyjnych od 01.01.2022r. Należy zwrócić uwagę, że w Planie gospodarczym na rok 2021 zakładano podwyżkę opłat eksploatacyjnych do kwoty 2,96zł/m² i 2,50zł/m². Jednak dzięki oszczędnemu gospodarowaniu, pomimo wzrostu cen, podwyżka ta nie została wprowadzona od 01.01.2021r.

TABELA NR 5.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2020	Plan na rok 2021	Założenia na rok 2022
1.	Energia elektryczna	44 511,76	45 000,00	50 000,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	53 591,53	55 000,00	55 000,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	1 106,36	2 000,00	2 000,00
4.	Materiały biurowe	976,31	1 500,00	1 500,00
5.	Materiały pozostałe	4 262,41	3 000,00	3 000,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne	46 346,21	46 000,00	47 000,00
7.	Opłaty bez wieczystego użytkowania	698,18	800,00	800,00
8.	Wieczyste użytkowanie	7 360,95	7 360,95	7 360,95
9.	Wynagrodzenia	206 372,25	210 000,00	220 000,00
10.	Pochodne wynagrodzeń (m.in. z PIT i ZUS)	43 179,72	44 000,00	45 000,00
11.	Wyposażenie	2 242,13	4 000,00	3 000,00
12.	Koszty obsługi bankowej	2 142,20	2 300,00	2 500,00
13.	Pozostałe koszty	1 123,76	1 000,00	1 000,00
14.	Amortyzacja	2 600,44	2 600,44	2 600,44
15.	RAZEM KOSZTY	418 434,16	422 699,75	440 761,39
16.	STAWKA EKSPLOATACYJNA	2,94	2,97	3,09
17.	POŻYTKI RAZEM	80 726,70	80 000,00	85 000,00
18.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI	337 707,46	342 669,75	355 761,39
19.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	196,7 m ²	196,7 m ²	196,7 m ²
20.	Powierzchnia użytkowa ogółem	11 869,4 m ²	11 869,4 m ²	11 869,4 m ²
21.	STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI	2,37	2,41	2,50

Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na wynegocjowanie korzystnych cen zakupu paliwa gazowego i łagodną zimę 2020/2021 na razie nie ma potrzeby zmiany stawek na centralne ogrzewanie. 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.

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

W roku 2021 stawki te wynoszą:

1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych 0,22 zł./m² p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodrębnionych 0,15 zł./m² p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne 0,56zł./m² p.u.,
4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych 0,10zł./m² p.u.,
5. Wymiana/legalizacji wodomierzy 4,17 zł./szt.
6. Wymiana/legalizacji ciepłomierzy 13,50 zł./szt.
7. Podgrzanie ciepłej wody 18,57 zł./m³,
8. Zimna woda i odprowadzenie ścieków 9,85 zł./m³,
9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych 10,00 zł./m³ zużycia wody w lokalu.

V. WNIOSKI

Plan gospodarczy przewiduje stałą wartość sprzedaży co powoduje, że przy niewielkim wzroście kosztów w stosunku do planowanych należy skorygować stawkę eksploatacyjną w roku 2021 o 1,6%, natomiast na rok 2022 przewidywana stawka opłat eksploatacyjnych została zwiększona o ok. 5,5% w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2020.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2021, jak również w roku 2022.

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

Anna Jedynak-Bogucka

Anna Jedynak-Bogucka
.....
podpis

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Wiesława Kowalska

W. Kowalska
.....
podpis