

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

## **PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2022 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2023**

*Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2022 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 09 czerwca 2022r.*

### **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. (Dz. U. z 1982r. Nr 30 poz. 210 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 m<sup>2</sup>, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 80238/121297 części oraz właścicieli 62 lokali wyodrębnionych w 41059/121297 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 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 2021**

W Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie obowiązuje struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą nr 13/2020 Walnego Zgromadzenia z dnia 17.09.2020r.

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 26.05.2022r) zarejestrowanych jest 240 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się w 2024 roku. 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 <sup>5</sup>/<sub>8</sub> etatu.

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2021r. wynosiła 12 991 231,98 zł, w tym wartość budynków i budowli: 12 712 249,53 zł, wartość gruntów: 270 531,03 zł i wartość urządzeń i innych środków trwałych: 8 451,42 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 31.12.2010r.	43.491,40	23.322,76
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2020r.	39.731,35	26.775,14
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2021r.	39.131,35	24.269,59

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. Ogółem z kwoty 33 769,00 zł. otrzymanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w ramach podziału składników majątkowych, wartość tych środków wzrosła do kwoty 63 400,94 zł. wg stanu na dzień 31.12.2021r. 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	+41 927,59	-2 570,06
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-239,45	-239,45
Żbikowska 26	+37 711,27	-21 147,07
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+9 541,33	-7 739,95
Żbikowska 30	-9 167,15	-32 802,81
<b>RAZEM w 2021r.</b>	<b>79 683,59</b>	<b>-64 499,34</b>
<b>RAZEM w 2020r.</b>	<b>115 258,39</b>	<b>-47 783,77</b>
<b>RAZEM w 2019r.</b>	<b>71 385,43</b>	<b>-58 737,71</b>
<b>RAZEM w 2018r.</b>	<b>83 844,08</b>	<b>-47 808,00</b>
<b>RAZEM w 2017r.</b>	<b>28 297,81</b>	<b>-85 838,10</b>
<b>RAZEM w 2016r.</b>	<b>59 172,57</b>	<b>-64 913,34</b>
<b>RAZEM w 2015r.</b>	<b>41 348,13</b>	<b>-68 617,03</b>
<b>RAZEM w 2014r.</b>	<b>20 538,46</b>	<b>-70 636,85</b>

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w poszczególnych budynkach na koniec 2021r. oraz w latach poprzednich przedstawiono w tabeli nr 2. Aktualnie nie ma żadnych zobowiązań zasądzonych i prowadzonych egzekucji komorniczych oraz wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2021r. zadłużenia wynosiły 64 499,34zł. co stanowi ok. 4,44% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2021 wykazywał nadpłatę w kwocie 79 683,59zł.

## **II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2021**

W roku 2021 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. Ogółem nie wykorzystano wszystkich środków na prace w budynkach (kwota 3 428,94zł) i poza budynkami (150,67zł).

Przekroczone zostały koszty napraw w budynku przy ul. Ogińskiego 14 ze względu na konieczność wykonania dodatkowych napraw podbitki i rynien, w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i 30 ze względu na konieczność pilnej naprawy instalacji odgromowych. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwacją zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2021 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: miejscowe naprawy elewacji, podbitki oraz rynien;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: naprawy balkonów, miejscowe naprawy elewacji oraz częściowa wymiana okien dachowych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa balkonów, miejscowe naprawy elewacji i remont instalacji odgromowej, naprawa dachu;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: miejscowe naprawy elewacji i obróbek blacharskich, naprawa dachu oraz instalacji wentylacyjnej;
- na terenie osiedla: miejscowe naprawy ogrodzenia.

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 połączy 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 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. Wykonano remonty balkonów oraz rozpoczęto wymianę rynien i rur spustowych na metalowe. Wykonano remonty klatek schodowych. Wykonano nowe zwody pionowe instalacji odgromowej. Wymieniono kratki wentylacyjne przy wszystkich kominach. Dokonano napraw pokrycia dachu. Wymieniono okna połaciowe. **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. Dokonano napraw pokrycia dachu. **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. Dokonano napraw pokrycia dachu. **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 połącją 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 1m<sup>2</sup> 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 2022 przedstawiono w tabeli nr 3.

W roku 2021 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 31 901,75 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 12 930,59 zł. W roku 2021 zostały wymienione ciepłomierze w trzech budynkach i poddane legalizacji w jednym, wymienione zostały również wodomierze w dwóch budynkach. Taka sytuacja ma miejsce co 10 lat – wówczas kumulują się koszty legalizacji i wymiany we wszystkich budynkach, stąd cyklicznie wynik finansowy w tych latach zawsze jest ujemny.

Plan gospodarczy na rok 2021 zakładał stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,41 zł./m<sup>2</sup> p.u. Ze względu na w miarę stabilną sytuację finansową w 3-ch kwartałach 2021r., Zarząd postanowił o pozostaniu przy stawce 2,37 zł./m<sup>2</sup> p.u., która obowiązywała od dnia 01.01.2020r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na zarządy obowiązek poinformowania mieszkańców o zmianach wysokości opłat na 3 miesiące naprzód. Przy aktualnej dynamice wzrostu cen praktycznie nie jest możliwe z tak dużym wyprzedzeniem rzetelne wykonanie kalkulacji. Obecnie kalkulacje sporządzone w miesiącu kwietniu określają wysokość stawek opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.08.2022r.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2021.

### **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. Istnieje możliwość ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ale całkowity koszt budowy musiałaby ponieść Spółdzielnia. 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 240 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 m<sup>2</sup>, powierzchnia lokali ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 12 129,7 m<sup>2</sup>.

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 2022 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych czterech miesiącach 2022r. oraz przewidywane koszty w roku 2022, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.08.2022r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od stycznia 2020. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,07 zł stawka funduszu remontowego. Aktualnie, m.in. ze względu na skutki epidemii COVID-19 oraz trwającą wojnę

na Ukrainie, trudno jest przewidzieć skutki gospodarcze i ekonomiczne mające wpływ na działalność Spółdzielni np. zmiana kosztów utrzymania nieruchomości lub poziom zadłużeń. Obecnie zostały skorygowane stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ze względu drastyczny wzrost cen gazu i energii elektrycznej.

### **3.3 Plan działań**

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2022 i 2023, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 1,82 zł/m<sup>2</sup>pu. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2022.

**TABELA NR 3. PLAN REMONTÓW NA ROK 2022**

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa instalacji odgromowej (nowe zwody pionowe),</li><li>– miejscowe naprawy połączeń dachu,</li><li>– miejscowe naprawy elewacji,</li><li>– naprawy obróbek blacharskich.</li></ul>	31 800,00	30.09.2022r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– remont części balkonów,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji.</li></ul>	211 600,00	30.09.2022r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28 w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa pokrycia dachowego,</li><li>– miejscowe naprawy tynków.</li></ul>	3 100,00	31.07.2022r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa pokrycia dachowego,</li><li>– miejscowe naprawy tynków,</li><li>– naprawa wentylacji.</li></ul>	6 400,00	31.07.2022r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– wyposażenie placu zabaw dla dzieci,</li><li>– naprawy nawierzchni przejazdów,</li><li>– modernizacja telewizji przemysłowej.</li></ul>	6 500,00	31.12.2022r.

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.

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszkuje aktualnie ok. 370 osób. Jest to wartość szacunkowa, ponieważ Spółdzielnia nie ma możliwości weryfikacji pod kątem rzeczywistej liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.

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.	<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.	Orientacyjna liczba mieszkańców	90	130	50	100	370

Prognozę kosztów na lata 2022 i 2023 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 5.

TABELA NR 5.

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2021	Plan na rok 2022	Założenia na rok 2023
1.	Energia elektryczna	59 703,94	65 000,00	71 500,00
2.	Konserwacja i sprzątanie	66 791,28	74 000,00	81 400,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne	3 690,80	4 000,00	4 400,00
4.	Materiały biurowe	1 679,46	1 700,00	1 870,00
5.	Materiały pozostałe	4 724,08	3 300,00	3 630,00
6.	Pozostałe usługi obce w tym obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne	59 347,69	50 000,00	55 000,00
7.	Opłaty bez wieczystego użytkowania	420,00	500,00	550,00
8.	Wynagrodzenia	213 637,28	227 000,00	249 700,00
9.	Pochodne wynagrodzeń (m.in. z PIT i ZUS)	43 224,73	45 900,00	50 490,00
10.	Wyposażenie	3 288,00	3 000,00	3 300,00
11.	Koszty obsługi bankowej	2 283,00	2 500,00	2 750,00
12.	Amortyzacja	2 600,44	2 600,00	2 600,00
13.	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>461 390,70</b>	<b>479 500,00</b>	<b>527 190,00</b>
14.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA</b>	<b>3,24</b>	<b>3,37</b>	<b>3,70</b>
15.	<b>POŻYTKI RAZEM</b>	<b>84 572,20</b>	<b>85 000,00</b>	<b>90 000,00</b>
16.	<b>RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE O POŻYTKI</b>	<b>376 818,50</b>	<b>394 500,00</b>	<b>437 190,00</b>
17.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni	196,7 m <sup>2</sup>	196,7 m <sup>2</sup>	196,7 m <sup>2</sup>
18.	Powierzchnia użytkowa ogółem	11 869,4 m <sup>2</sup>	11 869,4 m <sup>2</sup>	11 869,4 m <sup>2</sup>
19.	<b>STAWKA EKSPLOATACYJNA PO KOREKCIE O POŻYTKI</b>	<b>2,65</b>	<b>2,77</b>	<b>3,07</b>

W tabeli tej uwzględniono tę 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 11 869,4 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. 15), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2022 wynosi 479 500,00 zł, a roku 2023 wynosi 527 190,00 zł. W planie na rok 2022 przewiduje się

wzrost kosztów ogółem o ok. 3,9%. w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2021. W związku ze znacznym wzrostem kosztów w roku 2022 i sytuacją gospodarczą niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.08.2022r. w oparciu o kalkulacje wykonane w kwietniu 2022r. oraz od dnia 01.01.2023r. w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie kosztów w roku 2022.

Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na drastyczny wzrost cen paliwa gazowego zostaną wprowadzone nowe stawki od dnia 01.08.2022r. 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 sporządzone kalkulacje wynikające z wartości aktualnych na dzień ich sporządzenia.

Od dnia 01.08.2022r. stawki te będą wynosiły:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych                            | 0,23 zł/m <sup>2</sup> p.u.,                      |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodrębnionych               | 0,16 zł/m <sup>2</sup> p.u.,                      |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne | 0,60zł/m <sup>2</sup> p.u.,                       |
| 4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych             | 0,10zł/m <sup>2</sup> p.u.,                       |
| 5. Wymiana/legalizacji wodomierzy  | 2,60 zł/szt.                                      |
| 6. Wymiana/legalizacji ciepłomierzy  | 7,50 zł/szt.                                      |
| 7. Podgrzanie ciepłej wody   | 27,13 zł/m <sup>3</sup> ,                         |
| 8. Zimna woda i odprowadzenie ścieków  | 9,85 zł/m <sup>3</sup> ,                          |
| 9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych                                    | 10,00 zł/m <sup>3</sup> zużycia<br>wody w lokalu. |

## V. WNIOSKI

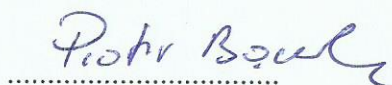
Plan gospodarczy przewiduje niemal stałą wartość sprzedaży. Po analizie kosztów w pierwszych miesiącach roku 2022 zostały sporządzone kalkulacje stawek opłaty eksploatacji podstawowej, z których wynika, że w roku 2022 należy podnieść je o 16,88% w stosunku do stawki w roku 2020, natomiast w roku 2023 o 10,00% w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2022.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2022, jak również w roku 2023.

Reasumując, przy w miarę 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

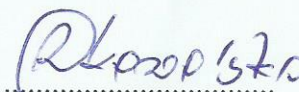
*Piotr Bączek*



.....  
podpis

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

*Wiesława Kowalska*



.....  
podpis