

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

## **PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2023 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2024**

*Zatwierdzony Uchwałą nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 15 czerwca 2023r.*

### **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 79519/121297 części oraz właścicieli 64 lokali wyodrębnionych w 41778/121297 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 2022**

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 04.05.2023r) zarejestrowanych jest 237 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 31.12.2022r. wynosiła 12 692 146,82 zł, w tym wartość budynków i budowli: 12 415 764,81 zł, wartość gruntów: 270 531,03 zł, wartość urządzeń i innych środków trwałych: 5 850,98 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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2022r.	37.720,25	37.200,18

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 74 920,43 zł. wg stanu na dzień 31.12.2022r. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega systematycznemu zmniejszaniu.

**TABELA NR 2.**

<b>Budynek</b>	<b>Bilans w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych (niedopłaty i nadpłaty razem) [zł.]</b>	<b>Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych [zł.]</b>
Ogińskiego 14	+15 081,25	-14 506,29
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 26	+3 496,40	-42 622,01
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+10 556,97	-10 612,88
Żbikowska 30	+5 971,41	-27 622,79
<b>RAZEM w 2022r.</b>	<b>35 106,03</b>	<b>-95 494,97</b>
<b>RAZEM w 2021r.</b>	<b>79 683,39</b>	<b>-64 672,72</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 w poszczególnych budynkach na koniec 2022r. oraz w latach poprzednich przedstawiono w tabeli nr 2. Aktualnie nie ma żadnych zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego. Jedna sprawa zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych została skierowana na drogę postępowania sądowego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2022r. zadłużenia wynosiły 95 494,97zł. co stanowi ok. 6,13% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2022 wykazywał nadpłatę w kwocie 35 106,03zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zwiększył się. Wynika to przede wszystkim z mniej korzystnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, spowodowanego znacznym wzrostem cen zakupu paliwa gazowego oraz ogólnej sytuacji ekonomicznej mieszkańców.

## II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2022

W roku 2022 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, montaż turbowentów. Ogółem nie wykorzystano wszystkich środków na prace w budynkach (kwota 4 472,69zł) i poza budynkami (1 952,95zł). Przekroczone zostały koszty napraw w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i 30 ze względu na konieczność wykonania napraw instalacji odgromowej. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2022 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawa instalacji odgromowej, miejscowe naprawy poszycia dachowego i elewacji;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont balkonów, miejscowe naprawy elewacji oraz podbitek daszków nad balkonami;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa balkonów, miejscowe naprawy elewacji i remont instalacji odgromowej, naprawa dachu i czap kominowych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: miejscowe ocieplenie stropu, naprawa instalacji odgromowej, naprawa dachu oraz instalacji wentylacyjnej;
- na terenie osiedla: naprawa bramy głównej i oświetlenia terenu.

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 połączeniem dachu i wymieniono ławy 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. Dokonano miejscowych napraw połączeń 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 połączeniem dachu oraz wykonano wylaz 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 połączeniowe. **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.

Wykonano remont instalacji odgromowej. Dokonano napraw pokrycia dachu. **W budynku przy ul. Żbikowskiej 30** wykonano miejscowe naprawy elewacji, dokonano remontu lukarn (tzw. kukulek) 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. Wykonano remont instalacji odgromowej. **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. Dokonano napraw elementów 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 2023 przedstawiono w tabeli nr 3.

W roku 2022 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 25 751,02 zł. i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 525,44 zł.

Plan gospodarczy na rok 2022 zakładał stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 2,77 zł./m<sup>2</sup> p.u. W okresie od 01.01.2022r. do 31.07.2022r. obowiązywała stawka 2,37 zł./m<sup>2</sup> p.u. 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. Od dnia 01.08.2022r. obowiązywała stawka 2,77 zł./m<sup>2</sup> p.u. ustalona na podstawie kalkulacji sporządzonej w kwietniu 2022r.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2022.

### **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 237 członków posiadających tytuły prawne do 175 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 9 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 2023 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2023r. oraz przewidywane koszty w roku 2023, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2023r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od sierpnia 2022r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,07zł stawka funduszu

remontowego. Aktualnie, m.in. ze względu na sytuację w kraju, trudno jest przewidzieć skutki gospodarcze i ekonomiczne mające wpływ na działalność Spółdzielni np. zmiana kosztów utrzymania nieruchomości lub poziom zadłużenia. W roku 2022 zostały skorygowane stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ze względu drastyczny wzrost cen gazu i energii elektrycznej. W styczniu 2023r. zostały podniesione ceny za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

### **3.3 Plan działań**

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2023 i 2024, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 1,88 zł/m<sup>2</sup>pu. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2023.

**TABELA NR 3. PLAN REMONTÓW NA ROK 2023**

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>– Częściowa wymiana okien połaciowych</li><li>– miejscowe naprawy połaci dachu,</li><li>– miejscowe naprawy elewacji,</li><li>– naprawy obróbek blacharskich.</li></ul>	65 000,00	30.09.2023r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– remont części balkonów,</li><li>– miejscowe naprawy pokrycia dachowego,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– naprawa obróbek blacharskich i elewacji.</li></ul>	99 100,00	30.09.2023r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28 w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa pokrycia dachowego,</li><li>– prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni,</li><li>– miejscowe naprawy tynków.</li></ul>	6 000,00	30.09.2023r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym m.in.: <ul style="list-style-type: none"><li>– naprawa izolacji lukarn od strony zachodniej,</li><li>– naprawa pokrycia dachowego,</li><li>– miejscowe naprawy tynków,</li><li>– naprawa wentylacji.</li></ul>	70 800,00	31.07.2023r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>– remont pomieszczeń biurowych,</li><li>– naprawy nawierzchni przejazdów,</li><li>– modernizacja telewizji przemysłowej.</li></ul>	27 500,00	31.07.2023r.

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 2023 i 2024 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 5.

**TABELA NR 5.**

L.p.	Opis	Koszty w roku 2022	Planowane koszty i przychody w roku 2023	Planowane koszty i przychody w roku 2024
<b>KOSZTY</b>				
1.	Energia elektryczna [zł.]	89829,71	<b>98000,00</b>	<b>107000,00</b>
2.	Konserwacja [zł.]	76393,09	<b>84000,00</b>	<b>92400,00</b>
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne [zł.]	5547,89	<b>6000,00</b>	<b>6600,00</b>
4.	Materiały biurowe [zł.]	1295,51	<b>1300,00</b>	<b>1430,00</b>
5.	Materiały pozostałe [zł.]	2865,28	<b>3100,00</b>	<b>3410,00</b>
6.	Pozostałe usługi obce, w tym m.in. obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne [zł.]	43084,54	<b>45000,00</b>	<b>49500,00</b>
7.	Podatki i opłaty m.in. sądowe (bez podatku od nieruchomości, VAT i PIT) [zł.]	189,25	<b>210,00</b>	<b>231,00</b>
8.	Wynagrodzenia [zł.]	225240,00	<b>274000,00</b>	<b>301400,00</b>
9.	Pochodne wynagrodzeń [zł.]	46176,76	<b>56000,00</b>	<b>61600,00</b>
10.	Wyposażenie [zł.]	0,00	<b>3000,00</b>	<b>3300,00</b>
11.	Koszty obsługi bankowej [zł.]	2256,20	<b>2250,00</b>	<b>2475,00</b>
12.	Amortyzacja [zł.]	2600,44	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
13.	<b>RAZEM [zł.]</b>	<b>495478,67</b>	<b>572860,00</b>	<b>629346,00</b>
<b>PRZYCHODY</b>				
14.	Pożytki razem [zł.]	87149,98	<b>97000,00</b>	<b>105000,00</b>
15.	<b>PRZYCHODY RAZEM [zł.]</b>	<b>87149,98</b>	<b>97000,00</b>	<b>105000,00</b>
16.	<b>RAZEM PO KOREKCIE [zł.]</b>	<b>408328,69</b>	<b>475860,00</b>	<b>524346,00</b>
17.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni [m <sup>2</sup> ]	<b>196,70</b>	<b>196,70</b>	<b>196,70</b>
18.	Powierzchnia użytkowa ogółem [m <sup>2</sup> **)	<b>11869,40</b>	<b>11869,40</b>	<b>11869,40</b>
19.	<b>Stawka obliczeniowa [zł.]</b>	<b>3,48</b>	<b>4,02</b>	<b>4,42</b>
20.	<b>Stawka po korekcie o przychody [zł.]</b>	<b>2,87</b>	<b>3,34</b>	<b>3,68</b>

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 11 869,4 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. 14), to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2023 wynosi 572 860,00 zł, a roku 2024 wynosi 629 346,00 zł. W planie na rok 2023 przewiduje się wzrost kosztów ogółem o ok. 16,4% w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2022. W związku ze znacznym wzrostem kosztów w roku 2023 i sytuacją gospodarczą niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.07.2023r. w oparciu o kalkulacje wykonane w marcu 2023r. oraz na początku roku 2024r, w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie kosztów w roku 2023. Przewidywany wzrost kosztów wynosi ok. 10% w stosunku do kosztów 2023r.

Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na drastyczny wzrost cen paliwa gazowego nowe stawki zostały wprowadzone od dnia 01.08.2022r. W tabeli nr 6 przedstawiono aktualną kalkulację kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

**TABELA NR 6.**

L.p.	Dotyczy	Ogińskiego 14	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 30
1.	Koszty zakupu gazu	140000,00	208000,00	70000,00	142000,00
2.	Koszty konserwacji	9000,00	12400,00	3800,00	8900,00
3.	Koszty obsługi bieżącej	5500,00	7600,00	2400,00	5700,00
4.	Koszty energii elektrycznej	1000,00	1000,00	500,00	1000,00
5.	Koszty przeglądów technicznych	3200,00	6300,00	2300,00	4600,00
6.	Koszty napraw	3000,00	3000,00	2000,00	3000,00
7.	Pozostałe koszty	8400,00	11800,00	3600,00	8900,00
8.	Planowany koszt podgrzania wody	-45900,00	-66700,00	-20700,00	-45100,00
9.	Planowane koszty razem	124200,00	183400,00	63900,00	129000,00
10.	Powierzchnia użytkowa budynku	3172,2	4308,4	1347,1	3196,4
11.	<b>Stawka miesięczna za 1m<sup>2</sup> p.u.</b>	<b>3,26</b>	<b>3,55</b>	<b>3,95</b>	<b>3,36</b>

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 01.07.2023r. stawki te będą wynosiły:

1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych 0,24 zł/m<sup>2</sup> p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodrębnionych 0,10 zł/m<sup>2</sup> p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne 0,65 zł/m<sup>2</sup> p.u.,
4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych 0,10 zł/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       | 10,88 zł/m <sup>3</sup> ,                      |
| 9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych | 10,00 zł/m <sup>3</sup> zużycia wody w lokalu. |

Zestawienie kosztów i przychodów na pozostałej działalności Spółdzielni przedstawiono w tabeli nr 7.

**TABELA NR 7.**

L.p.	Opis	Koszty i przychody w roku 2022	Planowane koszty i przychody w latach 2023 i 2024
1.	Naliczone i zapłacone odsetki	26,26	0,00
2.	Podatek CIT	4 109,00	4 500,00
3.	Inne koszty	0,41	0,00
<b>4.</b>	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>4 125,67</b>	<b>4 500,00</b>
5.	Przychody operacyjne (zaświadczenia)	50,11	100,00
6.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	993,82	1 000,00
7.	Przychody finansowe (odsetki naliczone i pobrane)	2 556,30	3 400,00
<b>8.</b>	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>3 600,23</b>	<b>4 500,00</b>
<b>9.</b>	<b>WYNIK FINANSOWY</b>	<b>-525,44</b>	<b>0,00</b>

Ponieważ Spółdzielnia jest organizacją non profit, plan nie przewiduje zysku ani straty. Praktycznie płacony podatek CIT kompensowany może być jedynie sprzedażą towarów i materiałów takich jak: piloty do bramy lub identyfikatory do furtek oraz pobrane odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

## V. WNIOSKI

Plan gospodarczy przewiduje wzrost wartości sprzedaży o ok. 11,3%. Po analizie kosztów w pierwszych miesiącach roku 2023 zostały sporządzone kalkulacje stawek opłaty eksploatacji podstawowej, z których wynika, że w roku 2023 należy podnieść je o 16,4% w stosunku do stawki w roku 2022, natomiast w roku 2024 o 10,00% w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2023.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2023, jak również w roku 2024.

Reasumując, przy w miarę stabilnej sytuacji gospodarczej, przyjęte w planie założenia są w pełni uzasadnione. Zagrożeniem realizacji planu może być wyższa od zakładanej 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

/ - /

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

/ - /