

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

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2025 I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2026

Zatwierdzony Uchwałą nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 05 czerwca 2025r.

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 m², 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 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 2024

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

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie. Aktualnie (według stanu na dzień 17.03.2025r.) zarejestrowanych jest 237 członków Spółdzielni. Komisja Rewizyjna stanowi organ nadzorujący i kontrolny – składa się z 5-ciu osób. Kadencja obecnego składu kończy się w 2027 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 ⁵/₈ etatu.

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2024r. wynosiła 12 005 541,29 zł, w tym wartość budynków i budowli: 11 734 360,16 zł, wartość gruntów: 270 531,03 zł, wartość urządzeń i innych środków trwałych: 650,10 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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2023r.	37.570,25	36.674,74
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2024r.	36.970,25	30.871,89

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 obu funduszy, w ramach podziału składników majątkowych Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie przekazała kwotę 33 769,00 zł., wartość tych środków wg stanu na dzień 31.12.2024r. wynosi 67 842,14 zł. 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	+11 679,60	-14 217,58
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 26	+36 268,26	-28 264,75
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+19 792,83	-7 068,85
Żbikowska 30	+2 606,36	-32 122,63
RAZEM w 2024r.	+70 347,05	-81 673,81
RAZEM w 2023r.	58 145,95	-88 071,13
RAZEM w 2022r.	35 106,03	-95 494,97
RAZEM w 2021r.	79 683,39	-64 672,72
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 w poszczególnych budynkach na koniec 2024r. 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 jest w trakcie windykacji na podstawie nakazu sądowego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2024r. zadłużenia wynosiły 81 673,81zł. co stanowi ok. 4,40% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2024 wykazywał nadpłatę w kwocie 70 347,05zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zmniejszył się z 5,13% do 4,40%.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2024

W roku 2024 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 remontowe na kwotę 33 191,35zł. Przekroczone zostały koszty napraw w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 ze względu na konieczność wykonania napraw czap kominowych i modernizacji systemu sterowania w kotłowni. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2024 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: miejscowe naprawy tynku elewacji, ocieplenie narożnika elewacji północno-zachodniej, wymiana części okien połaciowych, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: montaż nowych i naprawa wcześniej zamontowanych turbowentów, naprawa czap kominowych, miejscowe naprawy elewacji i portali przedsionków, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr V i VII, malowanie sufitów balkonowych, wymiana systemu sterowania kotłowni;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: malowanie sufitów płyt balkonowych, naprawa mocowania rur spustowych i uszczelnienie rynien;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: naprawa portali przedsionków, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych;
- na terenie osiedla: miejscowe naprawy nawierzchni, remont biura spółdzielni po zalaniu, wykonanie murku zabezpieczającego przed zalaniem i naprawa furtek.

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, zmodernizowano instalację odgromową. 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. **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 oraz podbitki daszków nad balkonami. 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 i napraw instalacji odgromowej oraz napraw czap kominowych. Wykonano remont daszków przy wejściach do klatek schodowych. Dokonano napraw elewacji i pokrycia dachu w uszkodzonych miejscach. **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 i remont instalacji odgromowej oraz naprawiono czapy kominowe. Wykonano remont daszków nad wiatrołapami. Dokonano napraw pokrycia dachu, elewacji budynku, wentylacji oraz ocieplono strop. **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. Wymieniono lampy oświetlenia terenu i oświetlenia nocnego na budynkach. Zamontowano stojaki na rowery oraz wykonano instalację odgromową ogrodzenia terenu. Dokonano napraw elementów ogrodzenia terenu i furtek.

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 połacią 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, 2017 i 2024 największe środki były przeznaczone 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 balkony zostały wyremontowane we wszystkich budynkach. Zakres prac remontowych planowanych na rok 2025 przedstawiono w tabeli nr 3.

W roku 2024 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 43 891,63zł i na pozostałej działalności ogółem nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62zł.

Plan gospodarczy na rok 2024 zakładał stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 3,78 zł./m² p.u. W okresie od 01.01.2024r. do 31.07.2024r. obowiązywała stawka 3,34 zł./m² 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 01.07.2024r. obowiązywała stawka 3,78 zł./m² p.u. ustalona na podstawie kalkulacji sporządzonej w lutym 2024r.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2024.

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 nieruchomy został opisany w rozdziale I.

Spółdzielnia liczy 238 członków posiadających tytuły prawne do 175 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 8 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 2025 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2025r. oraz przewidywane koszty w roku 2025, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2025r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od lipca 2024r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,10zł 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 na drastyczny wzrost cen gazu i energii elektrycznej. W styczniu i sierpniu 2024r. zostały podniesione ceny za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, a od lipca 2025 będzie obowiązywała nowa podwyższona stawka.

3.3 Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2025 i 2026, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 2,10 zł/m²pu. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2025.

TABELA NR 3. PLAN REMONTÓW NA ROK 2025

Lp.	Temat	Koszt planowany [zł.]	Termin wykonania
1.	Prace remontowe w budynku – Ogińskiego 14, w tym m.in.: – częściowa wymiana okien połaciowych – kontynuacja, – miejscowe naprawy elewacji i usunięcie zabrudzeń.	129 350,00	30.09.2025r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym m.in.: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej nr IV, – miejscowe naprawy elewacji i pokrycia dachowego, – remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych, – modernizacja automatyki w kotłowni.	80 530,00	30.09.2025r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28 w tym m.in.: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, – naprawa pokrycia dachowego, – remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych.	32 700,00	30.09.2025r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym m.in.: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr I i V, – miejscowe naprawy elewacji i pokrycia dachowego.	28 900,00	31.07.2025r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: – naprawy nawierzchni przejazdów, – modernizacja telewizji przemysłowej – wymiana drzwi w biurze Spółdzielni.	47 100,00	31.07.2025r.

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.	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.	Orientacyjna liczba mieszkańców	90	130	50	100	370

Prognozę kosztów na lata 2025 i 2026 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w tabeli nr 5.

TABELA NR 5.

L.p.	Opis	Koszty w roku 2024	Planowane koszty i przychody w roku 2025	Planowane koszty i przychody w roku 2026
1.	Energia elektryczna [zł.]	43 893,79	60 000,00	65 000,00
2.	Konserwacja [zł.]	97 452,22	139 000,00	145 900,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne [zł.]	12 258,54	13 000,00	13 000,00
4.	Materiały biurowe [zł.]	1 591,08	2 000,00	2 500,00
5.	Materiały pozostałe [zł.]	4 330,35	5 500,00	6 500,00
6.	Pozostałe usługi obce, w tym m.in. obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne [zł.]	49 870,19	50 000,00	52 500,00
7.	Podatki i opłaty m.in. sądowe (bez podatku od nieruchomości, VAT i PIT) [zł.]	722,14	800,00	1 000,00
8.	Wynagrodzenia [zł.]	296 827,05	301 400,00	316 500,00
9.	Pochodne wynagrodzeń [zł.]	61 609,79	63 000,00	66 150,00
10.	Wyposażenie [zł.]	24 587,03	5 000,00	5 700,00
11.	Amortyzacja [zł.]	2 600,44	1 850,00	500,00
12.	Koszty obsługi bankowej [zł.]	2 282,90	2 300,00	2 400,00
13.	RAZEM KOSZTY [zł.] – suma poz. 1 – 12	598 025,52	643 850,00	677 650,00
14.	PRZYCHODY (POŻYTKI) RAZEM [zł.]	107 081,18	105 000,00	110 000,00
15.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE [zł.]	490 944,34	538 850,00	567 650,00
16.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie stanowiących mienia Spółdzielni [m ²]	196,70	196,70	196,70
17.	Powierzchnia użytkowa ogółem [m ² **)	11869,40	11869,40	11869,40
18.	Stawka obliczeniowa [zł.]	4,20	4,52	4,76
19.	Stawka po korekcie o przychody [zł.]	3,45	3,78	3,99

W powyższej tabeli uwzględniono tą część kosztów, która przypada na pokrycie obciążeń wynikających z 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 m² (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 2025 wynosi 643 850,00 zł, a roku 2026 wynosi 677 650,00 zł. W planie na rok 2025 przewiduje się wzrost kosztów ogółem o ok. 7,7% w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2024. W związku ze wzrostem kosztów w roku 2025 i sytuacją gospodarczą niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.07.2025r. w oparciu o kalkulacje wykonane w lutym 2025r. oraz na początku roku 2026r, w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie kosztów w roku 2025. Przewidywany wzrost kosztów wynosi ok. 5,2% w stosunku do kosztów 2025r. Wskaźniki wzrostu cen uwzględniają tylko stawkę eksploatacji podstawowej. Realny wzrost opłat w roku 2025 wynosi ok. 3,5%.

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. Kalkulacja nie obejmuje ewentualnego zapowiadanego wzrostu cen gazu, ponieważ w roku 2024 Zarząd podpisał umowy na dostawę paliwa gazowego, gwarantujące niezmiennosc cen. Niestety dostawca paliwa gazowego nie ma wpływu na opłaty dystrybucyjne, które określają taryfy PGNiG.

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.	Stawka miesięczna za 1m² p.u.	3,26	3,55	3,95	3,36

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 01.07.2025r. stawki te będą wynosiły:

1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych 0,26 zł/m² p.u.,
2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodrębnionych 0,10 zł/m² p.u.,
3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne 0,72 zł/m² p.u.,
4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych 0,10 zł/m² 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/m³,
8. Zimna woda i odprowadzenie ścieków 15,14 zł/m³,
9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych 10,00 zł/m³ 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 2024	Planowane koszty i przychody w latach 2025 i 2026
1.	Naliczone i zapłacone odsetki	0,00	0,00
2.	Podatek CIT	6 600,00	6 000,00
3.	Inne koszty operacyjne	5 343,59	3 000,00
4.	RAZEM KOSZTY	11 943,59	9 000,00
5.	Przychody operacyjne (zaświadczenia)	40,00	50,00
6.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 356,91	2 000,00
7.	Przychody finansowe (odsetki naliczone i pobrane)	10 339,06	6 950,00
8.	RAZEM PRZYCHODY	11 735,97	9 000,00
9.	WYNIK FINANSOWY	-207,62	0,00

Ponieważ Spółdzielnia jest organizacją non profit, plan nie przewiduje zysku ani straty na pozostałej działalności. 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 w okresie 2-ch lat roku o ok. 2,7%. Po analizie kosztów w pierwszych miesiącach roku 2025 zostały sporządzone kalkulacje stawek opłaty eksploatacji podstawowej, z których wynika, że w roku 2025 należy podnieść je o 9,5% w stosunku do stawki w roku 2024, natomiast w roku 2026 o 5,5% w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2025. Jak wspomniano wcześniej wzrost opłat ogółem w roku 2025 wynosi ok. 3,5%.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2025, jak również w roku 2026.

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

/ – /

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

/ – /