

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

**PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2026
I ZAŁOŻENIA DO PLANU NA ROK 2027**

Zatwierdzony Uchwałą nr .../2026 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie z dnia 2026r.

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 2025

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 01.04.2026r.) 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 netto na dzień 31.12.2025r. wynosiła 19 284 402,01 zł, w tym wartość budynków i budowli: 18 979 041,94 zł, wartość gruntów: 247 774,59 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
Wartość wg stanu na dzień 31.12.2025r.	36.820,25	30.664,27

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 31.12.2025r. wynosi 67 484,52 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	-21 493,78	-39 810,45
Ogińskiego 14 lokale użytkowe	-3 460,72	-3 460,72
Żbikowska 26	+5 874,25	-41 026,76
Żbikowska 26 lokale użytkowe	0,00	0,00
Żbikowska 28	+8 709,38	-13 122,49
Żbikowska 30	-18 509,23	-52 028,12
RAZEM w 2025r. (mieszkalne)	-25 419,38	-145 987,82
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 2025r. 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 31.12.2025r. zadłużenia wynosiły 145 987,82zł. co stanowi ok. 6,83% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2025 wykazywał niedopłatę w kwocie 25 419,38zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zwiększył się z 4,40% do 6,83%. Bezpośrednim

powodem wzrostu zadłużeń był wzrost kosztów centralnego ogrzewania, które zostało rozliczone po wykonaniu odczytów liczników ciepła na koniec roku. Wartości niedopłat w większości przypadków tworzą zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

II. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU GOSPODARCZEGO W ROKU 2025

W roku 2025 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 1 397,48zł. Przekroczone zostały koszty obejmujące naprawy przejść i przejazdów. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

W roku 2025 wykonano:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana okien połaciowych, montaż turbowentów i nawietrzaków, naprawy instalacji elektrycznych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: modernizacja automatyki w kotłowni, wymiana drzwi wejściowych w klatce schodowej nr IV, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętrowych, naprawy instalacji elektrycznych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętrowych, naprawy instalacji elektrycznych;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr I i V, naprawa połączenia dachu;
- na terenie osiedla: miejscowe naprawy nawierzchni, naprawa furtek, modernizacja telewizji przemysłowej, remont biura Spółdzielni po zalaniu w roku 2024.

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, 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 połączenia dachu i gzymsu, na pawilonie użytkowym naprawiono kominy. Ocieplono narożnik elewacji północno-zachodniej, wymieniono wszystkie okna połaciowe, wykonano remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętrowych. **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 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 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 i czap kominowych. Wymieniono okna połaciowe. Wymieniono system sterowania kotłowni. Wykonano miejscowe naprawy elewacji i portali przedsionków. Wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych nr V i VII. **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 i portali przedsionków. Dokonano napraw pokrycia dachu, elewacji budynku, wentylacji oraz ocieplono strop. Wykonano remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych. **Na terenie osiedla** wykonano ogrodzenie terenu, dokonano remontu nawierzchni parkingu przed pawilonami użytkowymi, uruchomiono system telewizji przemysłowej, dokonano remontu i częściowej wymiany zabawek na placu zabaw, dwukrotnie wymieniono lampy i maszty lamp 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. Wykonano remont biura spółdzielni po zalaniu i wykonano murek zabezpieczający przed zalaniem. 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 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, 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 2025 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 70 504,65zł, natomiast wynik na pozostałej działalności gospodarczej, wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 59 865,66zł.

Plan gospodarczy na rok 2025 zakładał stawkę zaliczki z tytułu eksploatacji podstawowej w kwocie 3,99 zł./m² p.u. W okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r. obowiązywała stawka 3,78 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 01.07.2025r. obowiązywała stawka 3,99 zł./m² p.u. ustalona na podstawie kalkulacji sporządzonej w lutym 2025r.

Dane finansowe oraz strukturę kosztów zawierają: bilans oraz rachunek zysków i strat za rok 2025.

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 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 2026 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2026r. oraz przewidywane koszty w roku 2026, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2026r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od lipca 2025r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,11zł/m²pu. 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 2026 zostały skorygowane stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ze względu drastyczny wzrost cen gazu i energii elektrycznej. W styczniu i sierpniu 2024r. oraz w lipcu 2025r. zostały podniesione ceny za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, a od lipca 2026 będzie obowiązywała nowa podwyższona stawka.

3.3 Plan działań

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2026 i 2027, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 2,21 zł/m²pu. Wykaz planowanych prac remontowych przedstawiono w tabeli nr 3. Szczegółowe zestawienie zawiera plan remontów na rok 2026.

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.: – malowanie kominów ponad dachem, – miejscowe naprawy elewacji i usunięcie zabrudzeń, – miejscowe naprawy poszycia dachowego.	55 000,00	30.09.2026r.
2.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 26, w tym m.in.: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, – wymiana okien połaciowych, – miejscowe naprawy elewacji i pokrycia dachowego.	78 800,00	30.09.2025r.
3.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 28 w tym m.in.: – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana ramy gazowej w kotłowni, – naprawa pokrycia dachowego, – elewacji i balkonu.	24 620,00	30.09.2025r.
4.	Prace remontowe w budynku – Żbikowska 30, w tym m.in.: – wymiana okien połaciowych, – prace związane z poprawą wentylacji i likwidacją pleśni, – wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, – miejscowe naprawy elewacji i pokrycia dachowego, – remont przedsiionków.	95 300,00	31.07.2025r.
5.	Nieruchomości wspólne, w tym: – naprawy nawierzchni przejazdów, – malowanie ogrodzenia.	51 000,00	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 2026 i 2027 dotyczących obciążeń funduszu eksploatacyjnego przedstawiono w **tabeli nr 5**. W tabeli tej 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 2026 wynosi 717 600,00 zł, a roku 2027 wynosi 751 300,00 zł. W związku ze wzrostem kosztów w roku 2026 i sytuacją gospodarczą, niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.07.2026r. w oparciu o kalkulacje wykonane w lutym 2026r. oraz na początku roku 2027, w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie kosztów w roku 2026. Przewidywany wzrost kosztów eksploatacji podstawowej wynosi ok. 4,6% w stosunku do kosztów 2025r. Wskaźniki wzrostu cen uwzględniają tylko stawkę eksploatacji podstawowej. Realny wzrost opłat w roku 2026 wynosi ok. 2,5%.

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 01.01.2026r. W **tabeli nr 6** przedstawiono aktualną kalkulację kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

TABELA NR 5.

L.p.	Opis	Koszty w roku 2025	Planowane koszty i przychody w roku 2026	Planowane koszty i przychody w roku 2027
1.	Energia elektryczna [zł.]	54 867,24	62 000,00	65 000,00
2.	Konserwacja [zł.]	152 116,61	175 000,00	184 900,00
3.	Materiały konserwacyjno-eksploatacyjne [zł.]	16 714,97	19 000,00	20 000,00
4.	Materiały biurowe [zł.]	6 017,55	6 500,00	6 600,00
5.	Materiały pozostałe [zł.]	1000,00	1 000,00	1 000,00
6.	Pozostałe usługi obce, w tym m.in. obsługa prawna, ubezpieczenia, przeglądy techniczne [zł.]	48 752,38	56 000,00	57 500,00
7.	Podatki i opłaty m.in. sądowe (bez podatku od nieruchomości, VAT i PIT) [zł.]	1 040,95	1 100,00	1 100,00
8.	Wynagrodzenia [zł.]	305 143,93	322 000,00	338 000,00
9.	Pochodne wynagrodzeń [zł.]	62 364,84	66 000,00	70 000,00
10.	Wyposażenie [zł.]	5 248,98	6 000,00	6 000,00
11.	Amortyzacja [zł.]	1 850,00	500,00	0,00
12.	Koszty obsługi bankowej [zł.]	2 326,15	2 500,00	2 600,00
13.	RAZEM KOSZTY [zł.] – suma poz. 1 – 12	657 443,60	717 600,00	751 300,00
14.	PRZYCHODY (POŻYTKI) RAZEM [zł.]	107 816,43	115 000,00	118 000,00
15.	RAZEM KOSZTY PO KOREKCIE [zł.]	549 627,17	602 600,00	633 300,00
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.]	4,62	5,04	5,27
19.	Stawka po korekcie o przychody [zł.]	3,86	4,23	4,45

Kalkulacja nie obejmuje ewentualnego zapowiadanego wzrostu cen gazu, ponieważ w roku 2025 Zarząd podpisał umowy na dostawę paliwa gazowego, gwarantujące niezmiennosc cen. Niestety dostawca paliwa gazowego nie ma wpływu na opłaty dystrybucyjne, które określają taryfy ORLEN PGNiG. Nie wyklucza się także renegotjacji umowy w związku z kryzysem paliwowym wywołanym konfliktem w rejonie Zatoki Perskiej.

TABELA NR 6.

L.p.	Dotyczy	Ogińskiego 14	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 30
1.	Koszty zakupu gazu	153000,00	215600,00	71000,00	153000,00
2.	Koszty konserwacji	11500,00	16000,00	4900,00	12000,00
3.	Koszty obsługi bieżącej	8300,00	13500,00	4200,00	10100,00
4.	Koszty energii elektrycznej	1000,00	1000,00	1200,00	1100,00
5.	Koszty przeglądów technicznych	5000,00	6200,00	3000,00	7500,00
6.	Koszty napraw	9000,00	8300,00	2200,00	6200,00
7.	Pozostałe koszty	10800,00	16300,00	5000,00	12500,00
8.	Planowany koszt podgrzania wody	-49000,00	-73200,00	-26300,00	-51800,00
9.	Planowane koszty razem	149600,00	203700,00	65200,00	150600,00
10.	Powierzchnia użytkowa budynku	3172,2	4308,4	1347,1	3196,4
11.	Stawka miesięczna za 1m² p.u.	3,93	3,94	4,03	3,93

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 01.07.2026r. stawki te będą wynosiły:

- | | |
|--|--|
| 1. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych | 0,27 zł/m ² p.u., |
| 2. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych wyodrębnionych | 0,10 zł/m ² p.u., |
| 3. Podatki od nieruchomości dla lokali użytkowych prowadzących usługi medyczne | 0,75 zł/m ² p.u., |
| 4. Podatki od nieruchomości dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych | 0,10 zł/m ² p.u., |
| 5. Wymiana/legalizacji wodomierzy | 2,60 zł/szt. |
| 6. Wymiana/legalizacji ciepłomierzy | 7,50 zł/szt. |
| 7. Podgrzanie ciepłej wody | 30,25 zł/m ³ , |
| 8. Zimna woda i odprowadzenie ścieków | 16,30 zł/m ³ , |
| 9. Wywóz nieczystości stałych segregowanych | 11,30 zł/m ³ zużycia wody w lokalu. |

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

TABELA NR 7.

L.p.	Opis	Koszty i przychody w roku 2025	Planowane koszty i przychody w roku 2026	Planowane koszty i przychody w roku 2027
1.	Koszty działalności własnej	50 478,93	53 000,00	55 000,00
2.	Podatek CIT	5 912,00	6 000,00	6 000,00
3.	Koszty operacyjne	2 265,00	2 500,00	2 600,00
4.	RAZEM KOSZTY	58 655,93	61 500,00	63 600,00
5.	Przychody działalności własnej	107 816,43	115 000,00	118 000,00
6.	Przychody operacyjne	2 170,57	2 500,00	3 000,00
7.	Przychody finansowe (odsetki naliczone i pobrane)	8 534,59	3 500,00	3 500,00
8.	RAZEM PRZYCHODY	118 521,59	121 000,00	124 500,00
9.	WYNIK FINANSOWY	59 865,66	59 500,00	60 900,00

Koszty działalności gospodarczej przyjmuje się udziałem procentowym powierzchni użytkowej lokali użytkowych do ogólnej powierzchni użytkowej. Wartość planowanych przychodów jest przyjęta ostrożnie, ponieważ obciążona jest ryzykiem, że któryś z lokali użytkowych nie będzie wynajmowany.

V. WNIOSKI

Plan gospodarczy przewiduje wzrost wartości sprzedaży w ramach działalności gospodarczej w okresie 2-ech lat o ok. 5,0%. Po analizie kosztów w pierwszych miesiącach roku 2026 zostały sporządzone kalkulacje stawek opłaty eksploatacji podstawowej, z których wynika, że w roku 2026 należy podnieść je o 9,5% w stosunku do stawki w roku 2025, natomiast w roku 2027 o 5,2% w stosunku do stawki obowiązującej w roku 2026. Jak wspomniano wcześniej wzrost opłat ogółem w roku 2026 wynosi ok. 2,5%.

Przedstawiony plan, przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2026, jak również w roku 2027.

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
/ - /