

**Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomóż Sam Sobie”**

**na rok 2022**

Na plan gospodarczy składają się:

1. Plan przychodów i kosztów eksploatacji budynków.
2. Plan przychodów funduszu remontowego.
3. Plan przychodów funduszu inwestycyjnego.

**Założenia do opracowania planu**

Do opracowania planu kosztów eksploatacji podstawowej przyjęto koszty poniesione przez Spółdzielnię na eksploatację w okresie od 1 stycznia do 31 października 2021 roku.

Przychody opracowano przyjmując poniższe stawki opłat za lokale i garaże z następującymi podziałami:		Przychody z lokali	Przychody z garaży
Opłata eksploatacyjna za <b>lokal</b> dla członków	2,00 zł/m <sup>2</sup>	Ks. St. Krausego 7 Piłsudskiego 7	79605,04 2964,00
Opłata eksploatacyjna za <b>lokal</b> dla nieczłonków	2,15 zł/m <sup>2</sup>	Piłsudskiego 9 Piłsudskiego 17	3983,04 3304,03
Opłata eksploatacyjna za <b>garaż</b> dla członków	0,80 zł/m <sup>2</sup>	Piłsudskiego 19 Piłsudskiego 21	2171,66 3235,25
Opłata eksploatacyjna za <b>garaż</b> dla nieczłonków	1,20 zł/m <sup>2</sup>	Chrobrego 4	3305,66
		<b>471718,10</b>	<b>18963,65</b>
Uwzględniono, że część kosztów eksploatacji i utrzymania przypadających na członków Spółdzielni w wysokości 0,15 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie będzie pokryta z pożytków przedstawionych poniżej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mają naliczoną wyższą opłatę, ponieważ nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni.			
Przyjęto następujące pożytki z tytułu: *najem pomieszczeń, dzierżawa, obsługa wspólnot		<b>34676,33</b>	
Zaplanowano rezerwę			<b>10000,00</b>
Przyjęto wysokość opłaty za podatek od nieruchomości oraz opłatę przekształceniową, zgodnie z uchwałą ustaloną przez Radę Miejską.			<b>1435,89</b>
Planowane koszty			<b>521521,27</b>
Wyodrębniono koszty niezależne od Spółdzielni tj. <b>energię elektryczną (eel), ubezpieczenie, podatki</b> zgodnie ze strukturą zaliczek na 2022 r.			
- eel. na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (oświetlenie terenu, parkingów, klatek schodowych, piwnic, garaży, węzeł, monitoring)			
- wysokość ubezpieczenia nieruchomości uzależniona od ceny rynkowej 1m <sup>2</sup> .			
- podatki - dot. tylko spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa			
		<b>eel.</b>	<b>ubezpieczenie</b>
		Ks. St. Krausego 7	3949,19
		Piłsudskiego 7	2531,91
		Piłsudskiego 9	3443,01
		Piłsudskiego 17	3298,53
		Piłsudskiego 19	5618,91
		Piłsudskiego 21	4487,41
		Chrobrego 4	4143,58
			3515,38
			4398,80
			3475,72
			1809,59
			2964,01
			3407,64
			3408,40
Przyjęto stawki opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, w wysokości zbliżonej do faktycznie zapłaconych faktur za dany rok.			
		Wysokość opłat	
		c.o. [zł/m <sup>2</sup> ]	c.w.u. [zł/m <sup>3</sup> ]
		<b>2,10</b>	<b>16,00</b>
Odpisy na fundusz remontowy obciążają bezpośrednio koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Miesięczna stawka opłat na fundusz remontowy wynosić będzie 1,10 zł/m <sup>2</sup> . Fundusz Inwestycyjny zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w wysokości 0,10 zł/m <sup>2</sup> . Przychody funduszu remontowego stanowią koszty GZM. Koszty remontów, nie mogą przekroczyć sumy istniejących środków wraz z planowanymi przychodami funduszu remontowego w 2021 roku. Uchwalony przez Radę Nadzorczą rzeczowo - finansowy plan remontów oraz przeznaczenia środków z Funduszu Inwestycyjnego na 2021 rok, będą stanowiły integralny składnik niniejszego planu.			
		<b>Przychody funduszu remontowego</b>	<b>Przychody funduszu inwestycyjnego</b>
		<b>1,10 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>0,10 zł/m<sup>2</sup></b>
		Ks. St. Krausego 7	42568,42
		Piłsudskiego 7	49484,16
		Piłsudskiego 9	37118,40
		Piłsudskiego 17	33263,21
		Piłsudskiego 19	18040,84
		Piłsudskiego 21	37090,42
		Chrobrego 4	36727,68
		<b>RAZEM</b>	<b>254293,12</b>
			<b>23117,56</b>

**PODSUMOWANIE**

Plan gospodarczy oparto w całości na faktycznie poniesionych kosztach w okresie od 01 stycznia do 31 października 2021 roku.

Pomimo wzrostu minimalnego wynagrodzenia, a co za tym idzie usługi sprzątania i utrzymania zieleni jak i wynagrodzeń pracowniczych, Zarząd Spółdzielni wnioskuje o pozostawienie bez zmian wysokości opłaty eksploatacyjnej za używanie lokali mieszkalnych. Proponujemy podniesienie opłaty na f. remontowy do 1,10 zł co przyspieszy planowane remonty, zaniechane przez niedostateczną ilość środków.

Przyjęcie w całości propozycji Zarządu zapewni Spółdzielni płynność finansową oraz jej stabilny rozwój, którego celem jest podniesienie standardu i wartości istniejących zasobów mieszkaniowych.