

Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomóż Sam Sobie”

na rok 2023

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 2022 roku.

Przychody opracowano przyjmując poniższe stawki opłat za lokale i garaże z następującymi podziałami:		Przychody z lokali	Przychody z garaży
Oplata eksploatacyjna za lokal dla członków	2,00 zł/m ²	Ks. St. Krausego 7 Piłsudskiego 7	79605,04 2964,00
Oplata eksploatacyjna za lokal dla nieczłonków	2,15 zł/m ²	Piłsudskiego 9 Piłsudskiego 17	68276,76 3304,03
Oplata eksploatacyjna za garaż dla członków	0,80 zł/m ²	Piłsudskiego 19 Piłsudskiego 21	33530,70 3235,25
Oplata eksploatacyjna za garaż dla nieczłonków	1,20 zł/m ²	Chrobrego 4	67266,30 3305,66
		471718,10	18963,65
Uwzględniono, że część kosztów eksploatacji i utrzymania przypadających na członków Spółdzielni w wysokości 0,15 zł/m ² miesięcznie będzie pokryta z przytków przedstawionych poniżej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mają naliczoną wyższą opłatę, ponieważ nie korzystają z przytków z działalności Spółdzielni.			
Przyjęto następujące przytki z tytułu: *najem pomieszczeń, dzierżawa, obsługa wspólnot		34676,33	
Zaplanowano rezerwę			10000,00
Planowane koszty			638668,71
Koszty niezależne od Spółdzielni tj. energia elektryczna (eel.), ubezpieczenie, podatki			
- eel. na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (oświetlenie terenu, parkingów, klatek schodowych, piwnic, garaży, węzeł, monitoring)			
- wysokość ubezpieczenia nieruchomości uzależniona od ceny rynkowej 1m ² .			
- podatki - dot. tylko spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa			
		eel.	ubezpieczenie
	Ks. St. Krausego 7	3949,19	4184,98
	Piłsudskiego 7	2531,91	5236,67
	Piłsudskiego 9	3443,01	4137,76
	Piłsudskiego 17	3298,53	2154,27
	Piłsudskiego 19	5618,91	3528,58
	Piłsudskiego 21	4487,41	4056,71
	Chrobrego 4	4143,58	4057,62
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 ²]	c.w.u. [zł/m ³]
		4,00	27,00
Odpisy na fundusz remontowy obciążają bezpośrednio koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Miesięczna stawka opłat na fundusz remontowy wynosić będzie 1,10 zł/m ² . Fundusz Inwestycyjny zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w wysokości 0,10 zł/m ² . Przychody funduszu remontowego stanowią koszty GZM. Koszty remontów, nie mogą przekroczyć sumy istniejących środków wraz z planowanymi przychodami funduszu remontowego w 2023 roku. Uchwalony przez Radę Nadzorczą rzeczowo - finansowy plan remontów oraz przeznaczenia środków z Funduszu Inwestycyjnego na 2023 rok, będą stanowiły integralny składnik niniejszego planu.		Przychody funduszu remontowego	Przychody funduszu inwestycyjnego
		1,10 zł/m²	o 0,10 zł/m²
	Ks. St. Krausego 7	42568,42	3869,86
	Piłsudskiego 7	49484,16	4498,56
	Piłsudskiego 9	37118,40	3374,40
	Piłsudskiego 17	33263,21	3023,93
	Piłsudskiego 19	18040,84	1640,08
	Piłsudskiego 21	37090,42	3371,86
	Chrobrego 4	36727,68	3338,88
	RAZEM	254293,12	23117,56

PODSUMOWANIE

Plan gospodarczy oparto w całości na faktycznie poniesionych kosztach w okresie od 01 stycznia do 31 października 2022 roku.

Pomimo wzrostu minimalnego wynagrodzenia, a co za tym idzie usługi sprzątnięcia 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 1,50 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.