

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

na rok 2024

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 2023 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	2,15 zł/m <sup>2</sup>	Ks. St. Krausego 7 Pilsudskiego 7	85409,82 99006,12	0,00 3705,00
Oplata eksploatacyjna za lokal dla nieczłonków	2,30 zł/m <sup>2</sup>	Pilsudskiego 9 Pilsudskiego 17	73338,36 67056,55	4978,80 4130,04
Oplata eksploatacyjna za garaż dla członków	1,00 zł/m <sup>2</sup>	Pilsudskiego 19 Pilsudskiego 21	35990,81 73318,15	2714,58 4044,06
Oplata eksploatacyjna za garaż dla nieczłonków	1,50 zł/m <sup>2</sup>	Chrobrego 4	72274,62	4132,08
			<b>506394,44</b>	<b>23704,56</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 przytłoków przedstawionych poniżej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mają naliczoną wyższą opłatę, ponieważ nie korzystają z przytłoków z działalności Spółdzielni.				
Przyjęto następujące przytłoki z tytułu: *najem pomieszczeń, dzierżawa, obsługa wspólnot				<b>195280,09</b>
Zaplanowano rezerwę				<b>10000,00</b>
Planowane koszty				<b>777371,40</b>
Koszty niezależne od Spółdzielni tj. <b>energia elektryczna (eel), ubezpieczenie, podatki</b> - 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				
		eel.	ubezpieczenie	
	Ks. St. Krausego 7	2576,39	4130,43	
	Pilsudskiego 7	3444,34	5168,41	
	Pilsudskiego 9	4682,71	4083,83	
	Pilsudskiego 17	6065,96	2126,19	
	Pilsudskiego 19	4135,18	3482,58	
	Pilsudskiego 21	4632,80	4003,83	
	Chrobrego 4	4648,28	4004,73	
		<b>30185,65</b>	<b>27000,00</b>	
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>4,00</b>	<b>27,00</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 2023 roku. Uchwalony przez Radę Nadzorczą rzeczowo - finansowy plan remontów oraz przeznaczenia środków z Funduszu Inwestycyjnego na 2024 rok, będą stanowiły integralny składnik niniejszego planu.				
		<b>Przychody funduszu remontowego</b>	<b>Przychody funduszu inwestycyjnego</b>	
		<b>1,50 zł/m<sup>2</sup></b>	<b>o 0,10 zł/m<sup>2</sup></b>	
	Ks. St. Krausego 7	58047,84	3869,86	
	Pilsudskiego 7	67478,40	4498,56	
	Pilsudskiego 9	50616,00	3374,40	
	Pilsudskiego 17	45358,92	3023,93	
	Pilsudskiego 19	24601,14	1640,08	
	Pilsudskiego 21	50577,84	3371,86	
	Chrobrego 4	50083,20	3338,88	
	<b>RAZEM</b>	<b>346763,34</b>	<b>23117,56</b>	

**PODSUMOWANIE**

Plan gospodarczy oparto w całości na faktycznie poniesionych kosztach w okresie od 01 stycznia do 31 października 2023 roku.

Drastyczny wzrost minimalnego wynagrodzenia, usług sprzątania i utrzymania zieleni, wynagrodzeń pracowniczych zmiana podatku VAT wpływają na wzrost stawki eksploatacyjnej. Zarząd Spółdzielni wnioskuje o zmianę wysokości opłaty eksploatacyjnej za używanie lokali mieszkalnych i garaży do wysokości: lokale: 2,15/2,30; garaże: 1,00/1,50. 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.