

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2020

I. PRZYJĘTE WIELKOŚCI STANOWIĄCE PODSTAWĘ BUDOWY PLANU NA 2020 ROK:

1. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnia użytkowa, liczba budynków i lokali:
 - 1) 33 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **51.923,05 m²**
w skład których wchodzi:
 - a) 903 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 51.374,05 m²
 - b) 18 lokali usługowych o powierzchni użytkowej 520,64 m² / ul. Sosnowa i Słoneczna/
 - c) 2 warsztaty na potrzeby SM o powierzchni użytkowej 28,36 m²
 - 2) 4 budynki wolnostojące usługowe o powierzchni użytkowej **914,40 m²**
w tym:
 - a) ul. Brzozowa 12 o powierzchni użytkowej 412,80 m²
 - b) ul. Akacjowa 3 o powierzchni użytkowej 17,15 m²
 - c) ul. Dębowa 13 o powierzchni użytkowej 38,00 m²
 - d) ul. Lipowa 7 o powierzchni użytkowej 446,45 m² /pow. wynajęta 118,15 m², siedziba SM 328,30 m²/
 - 3) 1 budynek wolnostojący / magazyn / o powierzchni użytkowej 25,00 m²
 - 4) 1 lokal mieszkalny zlokalizowany w utworzonej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Leśna 13-15 o powierzchni użytkowej 62,95 m²
3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych według stanu na dzień 01.11.2019 r. w rozbiciu na:
 - 1) osoby posiadające członkostwo - 44.866,26 m²,
 - 2) właścicieli nie będących członkami - 6.507,79 m².
4. Liczba osób zamieszkujących według stanu na dzień 30.09.2019r. 2.194

5. Planowe zatrudnienie:

- 1) Pracownicy umysłowi - 13 osób, w tym:
 - a) 11 osób w pełnym wymiarze czasu pracy,
 - b) 2 osoby w pełnym wymiarze czasu pracy, przez okres dwóch miesięcy.
- 2) Pracownicy fizyczni - 11 osób w tym:
 - a) 8 osób w pełnym wymiarze czasu pracy,
 - b) 2 osoby zatrudnione w pełnym wymiarze czasu pracy, na czas określony wynoszący pięć miesięcy,
 - c) 1 osoba zatrudniona w niepełnym wymiarze czasu pracy (1/4 etatu).

II. PLAN FINANSOWY

Przy konstrukcji planu i ustalaniu wysokości opłaty eksploatacyjnej przyjęta została stabilizująca reguła pokrywania planowanych kosztów przychodami z opłat za lokale.

Plan finansowy na 2020 rok został oparty na analizie wykonania kosztów i przychodów za okres trzech kwartałów 2019 roku, przewidywanym wykonaniu kosztów i przychodów w czwartym kwartale 2019 roku oraz ustalonym na 2020 rok wzroście minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Stawka eksploatacyjna została podzielona na stawkę wynikającą z :

1. Kosztów ogólnych zarządu, obejmującą koszty funkcjonowania organów Spółdzielni działów związanych z zarządzaniem oraz utrzymaniem nieruchomości przez nie zajmowanych.
2. Pozostałych kosztów eksploatacyjnych związanych z administrowaniem i utrzymaniem nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Szczegółowy plan finansowy obrazują następujące tabele:

- Tabela nr 1 – Koszty ogólnego zarządu.
- Tabela nr 2 – Koszty ogólne gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Tabela nr 3 – Przychody i koszty na lokalach mieszkalnych.
- Tabela nr 4 – Przychody i koszty na lokalach użytkowych.
- Tabela nr 5 – Wysokość kosztów i opłaty eksploatacyjnej na nieruchomości – stanowiąca załącznik do Planu.

Plan kosztów ogólnych Zarządu na 2020 r.

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie za III kw 2019r.	% 03:02	Przewidywane wykonanie za 2019 r.	Plan na 2020 r.	% 6:5	Plan 2019r. na 1m ² p.u.	Przewidyw. wykonanie na 1 m ² p.u. 2019r.	Plan 2020r. na 1m ² p.u.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wynagrodzenia	528 700,00	377 700,54	0,71	511 800,54	640 090,00	125,07	0,85	0,83	1,04
Umowy cywilno-prawne	5 000,00	1 000,00	0,20	2 000,00	1 000,00	50,00		-	-
Rada Nadzorcza / posiedzenia /	54 000,00	36 900,00	0,68	50 400,00	62 400,00	123,81	0,09	0,08	0,10
ZUS	111 890,00	74 906,40	0,67	101 456,40	134 250,00	132,32	0,18	0,16	0,22
ZFSS	9 840,00	7 375,80	0,75	9 974,10	13 500,00	135,35	0,02	0,02	0,02
Szkolenia	4 000,00	1 920,77	0,48	4 451,71	4 000,00	89,85	0,01	0,01	0,01
Obsługa prawna	45 000,00	33 023,70	0,73	44 031,60	51 660,00	117,32	0,08	0,07	0,08
Ogłoszenia	1 000,00	464,08	0,46	464,08	1 500,00	323,22		-	-
Oplaty bankowe	6 400,00	3 799,80	0,59	5 059,80	5 100,00	100,79	0,01	0,01	0,01
Materiały	2 500,00	1 324,98	0,53	1 684,98	1 700,00	100,89		-	-
Rozmowy telefoniczne;	2 000,00	1 541,46	0,77	1 991,46	2 000,00	100,43		-	-
Usługi informatyczne	28 000,00	26 644,36	0,95	31 744,36	36 000,00	113,41		0,05	0,06
Usługi pocztowe	13 000,00	8 646,82	0,67	11 530,00	12 000,00	104,08	0,03	0,02	0,02
Materiały biurowe	4 500,00	3 836,25	0,85	4 700,00	4 700,00	100,00	0,02	0,01	0,01
Koszty utrzymania pom. biurowych	25 000,00	16 969,08	0,68	28 039,08	30 570,00	109,03	0,05	0,05	0,05
Amortyzacja	26 000,00	25 492,60	0,98	31 207,06	30 000,00	96,13	0,04	0,05	0,05
Ubezpieczenia	2 230,00	2 340,85	1,05	3 323,61	9 710,00	292,15		0,01	0,02
Delegacje	2 500,00	2 137,49	0,85	3 000,00	2 500,00	83,33	0,01	-	-
Lustracja + badanie bilansu	17 000,00	9 784,80	0,58	19 936,53	-	0,00		0,03	-
Oplaty urzędowe	13 000,00	10 856,22	0,84	10 856,22	5 000,00	46,06	0,01	0,02	0,01
Podatek od nieruchomości	8 960,00	6 616,26	0,74	8 821,68	9 000,00	102,02	0,01	0,01	0,01
Pozostałe	18 000,00	17 087,29	0,95	20 847,50	15 500,00	74,35	0,02	0,03	0,03
Razem	928 520,00	670 369,55	0,72	907 320,71	1 072 180,00	118,17	1,43	1,47	1,74
Narzut kosztów ogólnych	- 39 820,00	- 28 615,22	0,72	- 39 220,00	- 46 280,00	118,00	-0,07	- 0,06	- 0,08
Razem koszty zarządu ogólnego	888 700,00	641 754,33	0,72	868 100,71	1 025 900,00	118,18	1,36	1,41	1,66

Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2020 rok

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie za III kw 2019r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie za 2019 r.	Plan 2020 r.	% 06:05	Plan 2019r. w zł na 1 m2 p.u.	Przewidywane wykonanie na 1 m ² p.u. 2019 r.	Plan 2020 r. na 1m ² p.u.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wynagrodzenia	529 800,00	394 465,11	0,74	514 030,11	561 400,00	1,09	0,86	0,83	0,91
Umowy cywilno-prawne	24 000,00	13 919,06	0,58	25 519,06	24 000,00	0,94	0,04	0,04	0,04
ZUS	105 900,00	73 204,43	0,69	103 904,43	115 400,00	1,11	0,17	0,17	0,19
ZFŚS	17 210,00	12 833,88	0,75	17 354,93	21 800,00	1,26	0,03	0,03	0,04
Nakłady bhp	12 500,00	9 429,96	0,75	12 501,86	12 050,00	0,96	0,02	0,02	0,02
Ogłoszenia	6 000,00	3 500,00	0,58	4 500,00	1 000,00	0,22	0,01	0,01	-
Materiały	15 000,00	16 113,40	1,07	21 000,00	17 000,00	0,81	0,02	0,03	0,03
Ubezpieczenia budynków	38 690,00	34 625,91	0,89	47 886,44	52 760,00	1,10	0,06	0,08	0,09
Normatyw, pustostany	3 000,00	3 658,09	1,22	3 700,00	1 000,00	0,27	-	0,01	-
Oświetlenie parkowe	4 000,00	4 652,10	1,16	5 700,00	4 500,00	0,79	0,01	0,01	0,01
Konserwacja zieleni	7 000,00	14 145,83	2,02	15 145,83	15 000,00	0,99	0,01	0,02	0,02
Odśnieżanie	500,00	2 702,04	5,40	3 000,00	3 000,00	1,00	-	-	-
Konserw. i zakup nowych urządzeń zabaw.	2 700,00	3 485,84	1,29	3 600,00	-	-	-	0,01	-
Wymiana piasku	1 000,00	1 378,23	1,38	1 378,23	1 400,00	1,02	-	-	-
Dezynsekcje, deratyzacje	5 500,00	3 446,19	0,63	6 008,09	6 000,00	1,00	0,01	0,01	0,01
Wymiennikownia	1 100,00	824,69	0,75	1 133,96	700,00	0,62	-	-	-
Przeglądy gazowe	25 000,00	28 357,65	1,13	28 357,65	32 500,00	1,15	0,04	0,05	0,05
Przeglądy wentylacyjne	10 000,00	9 396,00	0,94	9 946,00	10 800,00	1,16	0,02	0,02	0,02
Awarie	10 000,00	13 009,41	1,30	16 509,41	10 000,00	0,61	0,02	0,03	0,02
Sporządzanie dok. technicznej	10 000,00	26 322,00	2,63	38 322,00	50 000,00	1,90	0,02	0,04	0,08
Dorabianie kluczy	300,00	502,87	1,68	802,87	500,00	0,62	-	-	-
Drobne remonty	27 000,00	20 637,05	0,76	30 637,05	36 000,00	1,18	0,04	0,05	0,06
Operaty szacunkowe	500,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-
Koszty VAT/bez odliczenia/	30 000,00	19 748,21	0,66	25 748,21	25 000,00	0,97	0,05	0,04	0,04
Utrzymanie czystości Wola I	-	6 163,14		17 511,54	41 190,00	2,35	-	0,03	0,07
Pozostałe	25 000,00	66 462,80	2,66	68 716,80	5 900,00	0,08	0,04	0,11	0,01
Razem	911 700,00	782 983,89	0,86	1 022 914,47	1 048 900,00	1,04	1,48	1,64	1,70

Lokale mieszkalne **PRZYCHODY**

Tabela Nr 3

Wyszczególnienie	Plan 2019 rok	Wykonanie za 3 kwartały 2019 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2019 r.	Plan 2020 rok	% 6:5			
1	2	3	4	5	6	7			
Eksplotacja	1 589 307,00	1 191 213,21	74,95	1 574 029,91	1 595 600,00	101,00			
Fundusz remontowy	1 310 670,00	1 368 845,95	104,44	1 723 605,74	1 483 000,00	86,00			
Podatek od nieruchomości	53 850,00	38 592,26	71,67	50 650,00	49 840,00	98,00			
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	9 220,06	58,35	15 800,00	15 800,00	100,00			
Oplata przekształceniowa gruntów	26 000,00	17 815,35	68,52	26 000,00	25 000,00	96,00			
Centralne ogrzewanie	-	1 228 998,94	-	1 665 186,55	1 748 400,00	105,00			
Podgrzanie wody	-	702 703,69	-	951 739,99	999 300,00	105,00			
Zimna woda	-	438 556,55	-	581 519,78	582 000,00	100,00			
Odprowadzenie ścieków	-	486 356,94	-	644 846,97	644 900,00	100,00			
Energia elektryczna	-	50 143,55	-	55 186,43	56 000,00	101,00			
Gospodarka odpadami komunalnymi	-	256 245,14	-	355 070,00	394 920,00	111,00			
DVBT i DVBC	13 080,00	9 758,83	74,61	13 090,27	13 220,00	101,00			
Abonament	5 100,00	4 592,47	90,05	6 123,91	6 300,00	103,00			
Legalizacja urządzeń pomiarowych*	30 900,00	22 406,66	72,51	29 450,66	80 500,00	273,00			
Razem	3 044 707,00	5 825 449,60	191,33	7 692 300,21	7 694 780,00	99,00			
Dział.Gospod. netto**	793,00	32 304,49	6,38	-	105 270,00	-			
Przychody finansowe	206 510,00	65 325,32	205,72	100 000,00	130 000,00	130,00			
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	66 533,38	78,36	258 196,64	240 210,00	93,00		
Razem	3 252 010,00	5 856 546,03	78,36	8 050 496,85	8 170 260,00	100,00			
Koszty przyszłych okresów *	-	30 900,00	-	22 296,50	77,37	-	29 450,66	-80 500,00	-
Ogółem	3 221 110,00	5 834 249,53	78,37	8 021 046,19	8 089 760,00	1,01			

Lokale mieszkalne KOSZTY

Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie za 3 kwartały 2019 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2019 r.	Plan 2020 r.	% 06:05
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja	1 800 400,00	1 424 738,22	79,13	1 891 015,18	2 074 800,00	110
Fundusz remontowy	1 310 670,00	1 369 084,83	104,46	1 723 605,74	1 483 000,00	86
Podatek od nieruchomości	53 850,00	38 503,59	71,50	50 650,00	49 840,00	98
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	12 384,00	78,38	15 800,00	15 800,00	100
Opłata przekształceniowa gruntów	26 000,00	1 059,50	4,08	26 000,00	25 000,00	96
Centralne ogrzewanie	-	905 067,33	-	1 665 186,55	1 748 400,00	105
Podgrzanie wody	-	593 370,94	-	951 739,99	999 300,00	105
Zimna woda	-	432 932,50	-	581 519,78	582 000,00	100
Odprowadzenie ścieków	-	479 952,99	-	644 846,97	644 900,00	100
Energia elektryczna	-	40 655,20	-	55 186,43	56 000,00	101
Gospodarka odpadami komunalnymi	-	256 340,00	-	355 070,00	394 920,00	111
DVBT i DVBC	9 290,00	31 332,44	337,27	9 301,64	9 500,00	102
Abonament	5 100,00	4 693,14	92,02	6 123,91	6 300,00	103
Razem	3 221 110,00	5 590 114,68	173,55	7 976 046,19	8 089 760,00	101

Różnica pomiędzy przewidywanymi przychodami roku 2019 w kwocie 8 021 046,19 zł, a przewidywanymi kosztami w kwocie 7 976 046,19 zł, stanowiąca nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 45.000,00 zł, która została przyjęta do obniżenia naliczeń opłaty eksploatacyjnej na rok 2020.

Lokale użytkowe PRZYCHODY

Tabela Nr 4

Wyszczególnienie	Plan 2019 rok	Wykonanie za 3 kwartały 2019 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2019 r.	Plan 2020 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja, czynsz najmu	172 000,00	129 697,68	75,41	173 532,75	201 500,00	116,12
Fundusz remontowy	3 440,00	3 240,39	94,20	4 430,55	4 760,00	107,44
Podatek od nieruchomości *	20 000,00	4 401,06	22,01	5 510,58	4 600,00	83,48
Wieczyste użytkowanie	490,00	-	-	-	-	-
Opłata przekształceniowa	-	75,76	-	78,34	93,00	118,71
Centralne ogrzewanie	-	15 464,01	-	15 045,23	15 800,00	105,02
Energia elektryczna	-	482,47	-	5 208,00	700,00	13,44
Abonament zwu	80,00	21,85	27,31	28,30	30,00	106,01
Razem	196 010,00	153 383,22	78,25	203 833,75	227 483,00	111,60
Przychody finansowe	-	6 551,18	-	8 351,18	10 000,00	119,74
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	2 200,00	-	-
Ogółem	196 010,00	159 934,40	78,25	214 384,93	237 483,00	110,77

Lokale użytkowe KOSZTY

Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie za 3 kwartały 2019 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2019 r.	Plan 2020 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja, czynsz najmu	160 000,00	79 516,87	49,70	242 046,87	81 400,00	33,63
Fundusz remontowy	3 440,00	3 240,39	94,20	4 430,55	4 760,00	107,44
Podatek od nieruchomości	26 400,00	19 721,53	74,70	26 148,00	4 600,00	17,59
Wieczyste użytkowanie	5 000,00	3 502,89	70,06	4 670,46	-	0,00
Opłata przekształceniowa	-	-	-	331,08	93,00	28,09
Centralne ogrzewanie	-	11 549,33	-	15 045,23	15 800,00	105,02
Energia elektryczna	-	4 988,00	-	5 208,00	700,00	13,44
Abonament zwu	190,00	99,99	-	140,00	160,00	114,29
Razem	195 030,00	122 619,00	62,87	298 020,19	107 513,00	36,08

Planowany wynik brutto za 2019 r.	980,00	Przewidywany wynik brutto na 2019 r.	- 83 635,26
Podatek dochodowy od osób prawnych	- 187,00	Podatek dochodowy CIT na 2019 r.	-
Przewidywany wynik netto:	793,00	Przewidywany wynik netto na 2019 r.	- 83 635,26
Planowany wynik brutto za 2020 r.	129 970,00		
Podatek dochodowy od osób prawnych	24 700,00		
Przewidywany wynik netto:	105 270,00		

Uszczegółowieniu poddano fundusz wynagrodzeń osobowych i bezosobowych, oraz wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach, które uległy podwyższeniu spowodowanemu wzrostem minimalnego wynagrodzenia z kwoty 2.250,00 zł do kwoty 2.600,00 zł.

1. Planowany fundusz wynagrodzeń:

1) Osobowy fundusz płac wraz z dodatkami	1.146.455,00 zł
2) Nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne	28.600,00 zł
3) Nagroda z okazji Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości	26.435,00 zł
Ogółem	1.201.490,00 zł
4) Bezosobowy fundusz płac:	
a) Odśnieżanie terenu i utrzymanie bezpieczeństwa	19.241,00 zł
b) Pełnienie dyżuru przez konserwatora poza godzinami pracy	2.959,00 zł
c) Roznoszenie korespondencji Wola I	1.800,00 zł
d) Archiwizacja i weryfikacja akt członkowskich	1.000,00 zł
Ogółem	25.000,00 zł
5) Wynagrodzenie z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej	62.400,00 zł

Składki na ubezpieczenie społeczne ściśle związane są z funduszem wynagrodzeń. Od Lipca 2020 roku Spółdzielnia zobowiązana jest do tworzenia Pracowniczego Planu Kapitałowego, co spowoduje wzrost kosztów o 9.000,00 zł

Jak wynika z danych liczbowych przedstawionych w tabeli nr 1 i nr 2 stawka eksploatacyjna na 2020 rok winna wynosić 3,36 zł /1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Planowane przychody finansowe i przychody operacyjne w kwocie 370.210,00 zł, przewidywany wynik w roku 2019 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości +45.000,00 zł, oraz przewidywane wpływy z naliczeń opłat za użytkowanie lokali w okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.03.2020 r. powodują obniżenie stawki eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach, co zostało zaprezentowane w załączniku

do Planu Gospodarczego na 2020 r. w kolumnie nr 31. Wykazane wysokości stawek dla poszczególnych nieruchomości stanowią podstawę naliczania opłaty dla właścicieli nie posiadających członkostwa w Spółdzielni.

Planowany dochód netto z działalności gospodarczej w kwocie 105.270,00 zł jest wynikiem planowanych przychodów z najmu lokali usługowo-handlowych pomniejszonych o koszty związane z ich utrzymaniem oraz podatkiem dochodowym podlegającym odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego.

Powyższe powoduje obniżenie stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni o 0,26 zł/m². **Wysokość opłaty dla członków Spółdzielni została zaprezentowana w załączniku do Planu Gospodarczego w kolumnie nr 33.**

Mając powyższe na uwadze Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” przedkłada Radzie Nadzorczej do uchwalenia stosowne projekty uchwał dla poszczególnych nieruchomości.

Stawka opłaty eksploatacyjnej nie obejmuje kosztów:

- 1) Zużycia energii elektrycznej na potrzeby wentylacji mechanicznej oraz energii zużytej na potrzeby części wspólnych. Na chwilę obecną stanowi ona jeden z elementów opłaty czynszowej za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
Do czasu dokonania szczegółowego rozliczenia kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby wentylacji mechanicznej jak również na potrzeby oświetlenia części wspólnych w nieruchomościach za 2019 rok, opłaty w tym zakresie w ramach czynszu nie ulegną zmianie.
- 2) Dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, które rozliczane są zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni mieszkaniowej „WOLA” w Woli.
- 3) Dostawy zimniej wody i odprowadzania ścieków, ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczanych stosownie do postanowień Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.
- 4) Gospodarki odpadami komunalnymi, ustalonymi według ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym i obowiązującą opłatą ustaloną na podstawie Uchwały Nr V/40/2019 Rady Gminy Miedźna z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 5) Podatku od nieruchomości, ustalonego zgodnie z Uchwałą Nr XIV/101/2019 Rady Gminy Miedźna z dnia 29 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w roku 2020 na terenie Gminy Miedźna oraz zwolnień w tych podatkach.
- 6) Opłaty przekształceniowej gruntu i opłaty rocznej użytkowania wieczystego gruntu, ustalonych na podstawie decyzji stosownych organów.
- 7) Opłaty DVBT i DVBC z tytułu montażu telewizji naziemnej i sanitarnej wykonanej w nieruchomościach, w których przeprowadzone zostały prace temomodernizacyjne, z okresem długoletniej spłaty.
- 8) Opłaty na przyszłą legalizację wodomierzy ustalana zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.

III. FUNDUSZ REMONTOWY.

PLAN REMONTÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA” W WOLI NA ROK KALENDARZOWY 2020 W UJĘCIU RECZOWYM

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj planowanych robót do wykonania	Planowany termin realizacji prac	Przyczyna wykonawstwa prac remontowych	Uwagi
1	Słoneczna 16 - 18	Wymiana poszycia dachowego (w tym m.in.: zastąpienie dotychczasowej dachówki cementowej dachówką ceramiczną, uzupełnienie deskowania, zamontowanie folii paroizolacyjnej, wełny mineralnej, wymiana rynien i rur spustowych, okuć blacharskich, połączonej stolarki okiennej, przebudowa instalacji piorunochronnej	Kwiecień – Październik 2020 r.	Zły stan techniczny dotychczasowej dachówki (liczne pęknięcia powodujące przy opadach deszczu, śniegu zalewanie ostatniego poziomu lokali mieszkalnych), brak folii paroizolacyjnej, docieplenia w postaci wełny mineralnej skutkują skraplaniem wody do wnętrza lokalu oraz brakiem odpowiednich warunków termicznych	Prace przeniesione z Planu remontów z roku 2019, z uwagi na brak oferentów w poszczególnych organizowanych postępowaniach przetargowych lub złożone oferty przewyższające wartość robót wynikającą z kosztorysu inwestorskiego. Kontynuacja rozpoczętych w roku 2016 prac wymiany poszycia dachowego budynków z lokalami mieszkalnymi dwupoziomowymi
2	Słoneczna 30 – 32 - 34	Wymiana poszycia dachowego (w tym m.in.: zastąpienie dotychczasowej dachówki cementowej dachówką ceramiczną, uzupełnienie deskowania, zamontowanie folii paroizolacyjnej, wełny mineralnej, wymiana rynien i rur spustowych, okuć blacharskich, połączonej stolarki okiennej, przebudowa instalacji piorunochronnej	Kwiecień – Październik 2020 r.	Zły stan techniczny dotychczasowej dachówki (liczne pęknięcia powodujące przy opadach deszczu, śniegu zalewanie ostatniego poziomu lokali mieszkalnych), brak folii paroizolacyjnej, docieplenia w postaci wełny mineralnej skutkują skraplaniem wody do wnętrza lokalu oraz brakiem odpowiednich warunków termicznych	Prace przeniesione z Planu remontów z roku 2019, z uwagi na brak oferentów w poszczególnych organizowanych postępowaniach przetargowych lub złożone oferty przewyższające wartość robót wynikającą z kosztorysu inwestorskiego. Kontynuacja rozpoczętych w roku 2016 prac wymiany poszycia dachowego budynków z lokalami mieszkalnymi dwupoziomowymi
3	Leśna 1- 3 Leśna 5 – 7 – 9 - 11	Remont chodnika	Kwiecień – Październik 2020 r.	Zły stan techniczny dotychczasowego chodnika wykonanego w latach 80 z betonowych płyt. Zapadnięte, wybrzuszone oraz popękane płyty betonowe utrudniają płynne poruszanie się po chodniku, stwarzając jednocześnie zagrożenie utraty zdrowia	Prace mają na celu poprawę bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia nieruchomości

4	Leśna 17 – 19 Brzozowa 14 – 16 - 18	Remont chodnika	Kwiecień – Październik 2020 r.	Zły stan techniczny dotychczasowego chodnika wykonanego w latach 80 z betonowych płyt. Zapadnięte, wybrzuszone oraz popękane płyty betonowe utrudniają płynne poruszanie się po chodniku, stwarzając jednocześnie zagrożenie utraty zdrowia	Prace mają na celu poprawę bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia nieruchomości
5	Słoneczna 1 – 3 – 5 – 7 – 9 Dębowa 2 – 4 – 6 - 8	Remont chodnika	Kwiecień – Październik 2020 r.	Zły stan techniczny dotychczasowego chodnika wykonanego w latach 80 z betonowych płyt. Zapadnięte, wybrzuszone oraz popękane płyty betonowe utrudniają płynne poruszanie się po chodniku, stwarzając jednocześnie zagrożenie utraty zdrowia	Prace mają na celu poprawę bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia nieruchomości

Założenia do części finansowej planu remontów na rok 2020 wg planowanego stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Planowana wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy ogólny (mienie Spółdzielni) została określona na podstawie powierzchni użytkowej lokali bez powierzchni pustostanów, wg stanu na dzień 30.09.2019 r., która również będzie ulegała zmianom, w zależności od ilości pustostanów.

1. Naliczenie na fundusz remontowy nieruchomości (bez naliczeń w zakresie kosztów wykonanych prac termomodernizacyjnych) – 765.805,29 zł
2. Zgromadzone środki na funduszu remontowym na realizację prac opisanych w pkt 1 i 2 odpowiednio na nieruchomościach przy ul. Słoneczna przedstawiają się następująco:
 - a) nr 16 – 18: 196.033,65 zł
 - b) nr 30 – 32 – 34: 186.485,33 zł
3. Naliczenie na fundusz remontowy ogólny (mienie Spółdzielni - realizacja zadań z poz.3 - 5) - 123.502,05 zł

Planowane jest również zasilenie funduszu remontowego ogólnego środkami pozyskanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych rozliczonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a zbytych do dnia 31.12.2018 r.

Ponadto plan naliczeń odpisu na fundusz remontowy obejmuje środki związane z termomodernizacją budynków, który przedstawia się następująco:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Nieruchomości, w których przeprowadzono prace termomodernizacyjne | 357.795,98 zł |
| 2. Nieruchomości, które zbierają środki na przyszłe prace termomodernizacyjne | 153.718,03 zł |

Ogółem planowana kwota naliczeń z tytułu odpisu na fundusz remontowy wynosi 1.400.821,35 zł.

Integralną część planu na 2020 r. stanowi plan naliczeń funduszu remontowego na 2020 r. dla każdej nieruchomości oddzielnie, według obowiązujących indywidualnych stawek odpisów, kształtujących się na poziomie od 1,40 zł/m² do 7,45zł/m², który prezentuje poniższa tabela.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa w m ²	Powierzchnia przyjęta do naliczenia/bez pustostanów w m ²	Powierzchnia użytkowa termo w m ² .	Fundusz remontowy nieruchomości w zł	Fundusz remontowy przeprowadzone termomodernizacje w zł	Fundusz remontowy przyszłe prace termo modernizacyjne w zł	Fundusz remontowy ogólny (mienie SM) w zł
1	2	3	4	5	6	7	8
Górnicza 46	961,88	961,88		13 851,07	-		
Górnicza 14	1 489,60	1 489,60	1 164,79	14 300,16	62 758,89		
Górnicza 15	527,72	527,72	527,72	11 398,75	27 103,70		
Górnicza 16	1 489,60	1 489,60		25 025,28			
Górnicza 17	527,72	527,72	443,85	11 398,75	18 109,08		
Razem nieruchomość	4 034,64	4 034,64	2 136,36	62 122,94	107 971,67	-	
Cisowa 5,7	800,42	800,42		11 526,05			
Leśna 1,3	853,94	853,94	578,86	14 175,40	37 857,44		
Leśna 5,7,9,11	1 528,38	1 528,38		33 013,01			
Brzozowa 4.6.8.10	1 749,62	1 749,62		37 791,79			
Cisowa 1,3	1 156,64	1 156,64		16 655,62		43 027,01	
Lipowa 41,43,45,47	2 351,26	2 351,26		33 858,14			
Lipowa 49,51	1 106,50	1 106,50		15 933,60			
Razem nieruchomość	9 546,76	9 546,76	578,86	162 953,61	37 857,44	43 027,01	
Leśna 13,15	62,95	WM		-			
Leśna 17,19	805,43	805,43		11 598,19			
Brzozowa 14,16,18	1 608,97	1 608,97		23 169,17			

Klonowa 1,3	1 214,92	1 214,92		2 915,81	51 755,59		
Klonowa 5	616,39	616,39		1 479,34	25 888,38		
Słoneczna 2,4,6	1 962,11	1 962,11	1 637,55	11 772,66	79 584,93		
Słoneczna 1,3,5,7,9	2 735,18	2 735,18		32 822,16			
Słoneczna 8,10,12*	1 976,31	1 878,05		40 565,88			
Słoneczna 16,18	1 553,00	1 553,00		33 544,80			
Słoneczna 20,22	1 553,29	1 553,29		22 367,38			
Słoneczna 24,26	1 083,44	1 083,44		15 601,54			
Słoneczna 30,32,34	2 006,84	2 190,23		47 308,97			
Słoneczna 36,38,40	2 408,75	2 408,75		34 686,00			
Dębowa 2,4,6,8	2 569,56	2 569,56		37 001,66		77 086,80	
Dębowa 10,12,14,16	2 680,80	2 680,80		38 603,52			
Dębowa 18,20,22,24	2 402,44	2 402,44		34 595,14			
Lipowa 19,21,23	1 750,22	1 750,22		21 002,64		33 604,22	
Lipowa 25,27,29	1 849,17	1 849,17		26 628,05			
Lipowa 31,33	1 101,80	1 101,80		15 865,92			
Dębowa 1,3	1 101,80	1 101,80		23 798,88			
Dębowa 5,7,9,11	2 203,60	2 203,60		47 597,76			
Lipowa 35,37,39	1 646,75	1 646,75		3 952,20	54 737,97		
Razem	51 437,00	51 459,18	4 352,77	765 805,29	357 795,98	153 718,03	123 502,05

Planowana kwota wydatków na remonty w 2020 roku

1.286.301,45 zł

Niemniej jednak należy zauważyć, że zakres przedmiotowy planu remontów na 2020 rok może w ciągu roku być weryfikowany i modyfikowany w zależności od wyników postępowań przetargowych i posiadanych środków finansowych oraz z uwagi na występujące awarie, które muszą być usuwane na bieżąco, a których wcześniej nie można było zaplanować.

Priorytetem są prace remontowe, których zaniechanie może w przyszłości przyczynić się do zagrożenia życia, zdrowia mieszkańców, a także pogorszenia stanu technicznego substancji budowlanej.

Plan remontów w ciągu roku może być rozszerzany o prace termomodernizacyjne realizowane na wniosek mieszkańców poszczególnych nieruchomości.

O planowanych kosztach, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” poinformuje Radę Nadzorczą niezwłocznie po wyłonieniu wykonawcy prac. W 2020 roku kontynuowany będzie odpis na fundusz remontowy ogólny, który będzie wykorzystywany na pokrycie kosztów remontów w mieniu Spółdzielni. Fundusz ten tworzony jest z odpisu podstawowego w wysokości 0,20 zł /m² powierzchni użytkowej lokali.

Wola, 19 listopad 2019 r.