

## PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2021

Plan gospodarczy na 2021 r. uwzględnia obecną sytuację gospodarczą polski w dobie pandemii koronawirusa SARS-CoV-2, który przyczynił się do największego kryzysu gospodarczego ostatnich lat i gwałtownego wyhamowania aktywności gospodarczej.

W najnowszej projekcji NBP założono, że na koniec 2020 roku inflacja wyniesie 3,4%. Natomiast dynamika PKB znajdzie się na poziomie -3,5%.

Podwyższony wskaźnik CPI (cen towarów i usług konsumpcyjnych) będzie się utrzymywać w wyniku podwyższonych kosztów funkcjonowania firm tzw. opłatach covidowych związanych z wprowadzonym reżimem sanitarnym. W przyszłym roku inflacja będzie spadać, ze względu na wygaśnięcie jednorazowych czynników podwyższających obecnie wskaźnik CPI. Krajowa sytuacja gospodarcza jest zależna od dalszego rozwoju pandemii w Polsce i na świecie. Centralna ścieżka projekcji NBP zakłada inflację CPI w 2021 roku na poziomie 2,6%, a w 2022 roku na poziomie 2,7% proc.

W II kwartale 2020 roku PKB w Polsce spadło o 8,4% r/r. To wtedy miał miejsce twardy lockdown w kraju. W III kwartale odnotowano zwiększoną aktywność gospodarczą, jednak nawrót pandemii nie sprzyja krajowej gospodarce. Autorzy raportu zakładają dynamikę PKB w III kwartale 2020 roku na poziomie -1,2%, a w IV kwartale na poziomie -6,5%. Dopiero w II kwartale 2021 roku ma wystąpić dodatnie tempo wzrostu gospodarczego.

Stopa bezrobocia w Polsce od kilku miesięcy utrzymuje się na stałym poziomie 6,1%.

W roku 2021 planowane jest odwrócenie negatywnych tendencji na rynku pracy. Wraz z przywracaniem trybu pracy sprzed pandemii będzie następował sukcesywny wzrost dynamiki płac w gospodarce. Będzie ono skutkiem odbudowy intensywności pracy i wprowadzania planowanych podwyżek wynagrodzeń. Na kształtowanie się płac będzie wpływać również planowany wzrost płacy minimalnej o 7,7%, począwszy od miesiąca stycznia 2021r.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://strefainwestorow.pl/artykuly/gospodarka/20201110/inflacja-projekcja-nbp>

## I. PRZYJĘTE WIELKOŚCI STANOWIĄCE PODSTAWĘ BUDOWY PLANU NA 2021 ROK:

1. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana jest w odniesieniu do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnia użytkowa, liczba budynków i lokali:
  - 1) 33 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **51.922,85 m<sup>2</sup>**  
w tym:
    - a) 903 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 51.373,85 m<sup>2</sup>
    - b) 18 lokali usługowych o powierzchni użytkowej 520,64 m<sup>2</sup> / ul. Sosnowa i Słoneczna/
    - c) 2 warsztaty na potrzeby SM o powierzchni użytkowej 28,36 m<sup>2</sup>
  - 2) 4 budynki wolnostojące usługowe o powierzchni użytkowej **914,40 m<sup>2</sup>**  
w tym:
    - a) ul. Brzozowa 12 o powierzchni użytkowej 412,80 m<sup>2</sup>
    - b) ul. Akacja 3 o powierzchni użytkowej 17,15 m<sup>2</sup>
    - c) ul. Dębowa 13 o powierzchni użytkowej 38,00 m<sup>2</sup>
    - d) ul. Lipowa 7 o powierzchni użytkowej 446,45 m<sup>2</sup>  
/pow. wynajęta 122,55 m<sup>2</sup>, siedziba SM 323,90 m<sup>2</sup>/
- 3) 1 budynek wolnostojący / magazyn / o powierzchni użytkowej 25,00 m<sup>2</sup>
- 4) 1 lokal mieszkalny zlokalizowany w utworzonej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Leśna 13-15 o powierzchni użytkowej 62,95 m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych według stanu na dzień 01.11.2020 r. w rozbićiu na:
  - 1) osoby posiadające członkostwo 46.011,07 m<sup>2</sup>,
  - 2) właścicieli nie będących członkami 5.362,78 m<sup>2</sup>.
4. Liczba osób zamieszkujących według stanu na dzień 01.01.2020r. 2.128
5. Planowe zatrudnienie:
  - 1) pracownicy umysłowi 11 osób, w pełnym wymiarze czasu pracy,
  - 2) pracownicy fizyczni 9 osób  
w tym:
    - a) 8 osób w pełnym wymiarze czasu pracy,
    - b) 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 2021 rok został oparty na analizie wykonania kosztów i przychodów za okres trzech kwartałów 2020 roku, przewidywanym wykonaniu kosztów i przychodów w czwartym kwartale 2020 roku oraz ustalonym na 2021 rok wzroście minimalnego wynagrodzenia za pracę i obowiązku tworzenia Pracowniczych Planów Kapitałowych oraz przewidywanych wzrostów kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne.

Stawka eksploatacyjna została podzielona na stawkę wynikającą z:

1. Kosztów ogólnych zarządu, obejmujących koszty funkcjonowania organów Spółdzielni, działań 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:

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

**KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU NA 2021 R.**

**Tabela nr 1**

Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za III kw 2020r.	% 03:02	Przewidywane wykonanie za 2020 r.	Plan na 2021 r.	% 6:5	Plan 2020r. na 1m <sup>2</sup> p.u.	Przewidyw. wykonanie na 1 m <sup>2</sup> p.u. 2020r.	Plan 2021r. na 1m <sup>2</sup> p.u.
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>I</b>									
Wynagrodzenia	640 090,00	444 533,54	69	576 000,00	629 000,00	109	1,04	0,93	1,02
Umowy cywilno-prawne	1 220,00	1 220,00	100	2 920,00	1 500,00	51	0,00	0,00	0,00
Rada Nadzorcza / posiedzenia /	60 320,00	44 720,00	74	60 320,00	67 200,00	111	0,10	0,10	0,11
ZUS	134 000,00	85 055,34	63	115 100,00	128 000,00	111	0,22	0,19	0,21
ZFŚS	13 500,00	10 225,68	76	13 100,00	12 400,00	95	0,02	0,02	0,02
Szkolenia	6 000,00	4 898,64	82	6 000,00	6 000,00	100	0,01	0,01	0,01
Obsługa prawna	51 660,00	38 527,65	75	51 660,00	51 660,00	100	0,08	0,08	0,08
Ogłoszenia	1 000,00	365,99	37	450,00	300,00	67	0,00	0,00	0,00
Oplaty bankowe	12 000,00	9 038,50	75	12 000,00	13 000,00	108	0,02	0,02	0,02
Materiały	1 700,00	1 651,97	97	2 000,00	-	0	0,00	0,00	0,00
Rozmowy telefoniczne;	2 000,00	1 445,42	72	2 100,00	3 800,00	181	0,00	0,00	0,01
Usługi informatyczne	44 650,00	36 059,02	81	51 600,00	55 000,00	107	0,07	0,08	0,09
Usługi pocztowe	12 000,00	6 843,72	57	10 000,00	10 000,00	100	0,02	0,02	0,02
Materiały biurowe	6 000,00	4 199,01	70	6 000,00	7 500,00	125	0,01	0,01	0,01
Koszty utrzymania pom. biurowych	32 500,00	35 116,50	108	45 050,00	38 000,00	84	0,05	0,07	0,06
Amortyzacja	30 000,00	21 195,87	71	34 500,00	10 000,00	29	0,05	0,06	0,02
Ubezpieczenia	13 880,00	10 122,48	73	13 880,00	14 900,00	107	0,02	0,02	0,02
Delegacje	2 500,00	1 691,84	68	2 500,00	2 000,00	80	0,00	0,00	0,00
Oplaty urzędowe	5 000,00	4 990,14	100	8 000,00	6 000,00	75	0,01	0,01	0,01
Podatek od nieruchomości	9 000,00	6 793,32	75	9 000,00	9 500,00	106	0,01	0,01	0,02
Pozostałe	17 000,00	14 211,77	84	19 893,00	20 900,00	105	0,03	0,03	0,03
<b>Razem</b>	<b>1 096 020,00</b>	<b>782 906,40</b>	<b>71</b>	<b>1 042 073,00</b>	<b>1 086 660,00</b>	<b>104</b>	<b>1,78</b>	<b>1,69</b>	<b>1,76</b>
Narzut kosztów ogólnych	-	-	68	47 100,00	-	112	-0,08	-0,08	-0,09
<b>Razem koszty zarządu ogólnego</b>	<b>1 048 320,00</b>	<b>750 580,54</b>	<b>72</b>	<b>994 973,00</b>	<b>1 033 760,00</b>	<b>104</b>	<b>1,70</b>	<b>1,61</b>	<b>1,68</b>

**KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI NA 2021 ROK**

**Tabela nr 2**

Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za III kw 2020r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie za 2020 r.	Plan 2021 r.	% 06:05	Plan 2020r. w zł na 1 m2 p.u.	Przewidyw. wykonanie na 1 m <sup>2</sup> p.u. 2020 r.	Plan 2021 r. na 1m <sup>2</sup> p.u.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wynagrodzenia	532 000,00	389 470,69	73	500 000,00	559 300,00	112	0,86	0,81	0,91
Umowy cywilno-prawne	29 000,00	18 257,42	63	29 000,00	29 000,00	100	0,05	0,05	0,05
ZUS	109 400,00	76 555,05	70	105 000,00	112 100,00	107	0,18	0,17	0,18
ZFŚS	20 250,00	14 097,92	70	18 460,00	17 500,00	95	0,03	0,03	0,03
Nakłady bhp	12 050,00	6 777,55	56	14 700,00	16 500,00	112	0,02	0,02	0,03
Ogłoszenia	2 000,00	2 597,61	130	2 597,00	2 000,00	77	0,00	0,00	0,00
Materiały	17 000,00	12 220,59	72	17 000,00	17 000,00	100	0,03	0,03	0,03
Ubezpieczenia budynków	55 590,00	41 249,26	74	55 590,00	58 850,00	106	0,09	0,09	0,10
Normatyw. pustostany	1 000,00	911,39	91	1 000,00	-	-	0,00	0,00	0,00
Oświetlenie parkowe	7 500,00	5 601,44	75	7 500,00	7 500,00	100	0,01	0,01	0,01
Koszenie trawy i przycinka krzewów	46 100,00	45 343,93	98	46 100,00	49 540,00	107	0,07	0,07	0,08
Covid 19	35 600,00	24 401,47	69	33 800,00	25 000,00	74	0,06	0,05	0,04
Odsnieżanie	3 000,00	97,20	3	3 000,00	1 000,00	33	0,00	0,00	0,00
Wymiana piasku	1 600,00	1 575,11	98	1 600,00	1 600,00	100	0,00	0,00	0,00
Dezynsekcje, deratyzacje	6 000,00	4 559,36	76	4 600,00	4 600,00	100	0,01	0,01	0,01
Wymiennikownia	1 400,00	864,56	62	1 400,00	-	-	0,00	0,00	0,00
Przeglądy gazowe	32 500,00	259,20	1	32 500,00	35 750,00	110	0,05	0,05	0,06
Przeglądy wentylacyjne	10 800,00	200,00	2	15 959,00	16 250,00	102	0,02	0,03	0,03
Awarie	10 000,00	3 469,35	35	5 300,00	5 500,00	104	0,02	0,01	0,01
Sporządzenie dok. technicznej	62 000,00	61 869,00	100	61 869,00	10 000,00	16	0,10	0,10	0,02
Dorabianie kluczy	500,00	16,00	3	196,00	500,00	255	0,00	0,00	0,00
Drobne remonty	36 000,00	22 783,18	63	36 400,00	42 000,00	115	0,06	0,06	0,07
Operaty szacunkowe	-	369,00	-	369,00	-	-	-	0,00	0,00
Koszty VAT/bez odliczenia/	10 000,00	12 588,23	126	15 000,00	15 000,00	100	0,02	0,02	0,02
Utrzymanie czystości Wola I	42 300,00	27 458,25	65	42 300,00	43 600,00	103	0,07	0,07	0,07
Pozostałe	15 000,00	26 845,65	179	28 000,00	20 000,00	71	0,02	0,05	0,03
Pielęgnacja drzew	10 500,00	8 930,00	-	10 500,00	10 500,00	100	0,02	0,02	0,02
<b>Razem</b>	<b>1 109 090,00</b>	<b>809 368,41</b>	<b>73</b>	<b>1 089 740,00</b>	<b>1 100 590,00</b>	<b>101</b>	<b>1,80</b>	<b>1,77</b>	<b>1,79</b>

**PRZYCHODY LOKALE MIESZKALNE**

**Tabela Nr 3**

Wyszczególnienie	Plan 2020 rok	Wykonanie za 3 kwartały 2020 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2020 r.	Plan 2021 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja	1 595 600,00	1 165 850,68	73	1 549 500,00	1 585 585,00	102
Fundusz remontowy	1 483 000,00	1 085 237,71	73	1 483 000,00	1 379 800,00	93
Podatek od nieruchomości	49 840,00	37 191,78	75	49 200,00	47 560,00	97
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	11 580,31	73	15 800,00	15 800,00	100
Opłata przekształceniowa gruntów	25 000,00	17 009,61	68	25 000,00	24 000,00	96
Centralne ogrzewanie	1 748 400,00	1 316 745,35	75	1 748 400,00	1 856 000,00	106
Podgrzewanie wody	999 300,00	767 773,76	77	999 300,00	1 050 000,00	105
Zimna woda	582 000,00	435 891,31	75	582 000,00	640 000,00	110
Odprowadzenie ścieków	644 900,00	483 278,36	75	644 900,00	709 400,00	110
Energia elektryczna	56 000,00	50 409,08	90	56 000,00	56 000,00	100
Gospodarka odpadami komunalnymi	490 500,00	359 405,00	73	490 500,00	523 000,00	107
DVBT i DVBC	13 220,00	9 977,05	75	13 220,00	13 220,00	100
Abonament	6 300,00	4 602,24	73	6 300,00	6 930,00	110
Legalizacja urządzeń pomiarowych*	80 500,00	21 290,88	26	80 500,00	80 500,00	100
<b>Razem</b>	<b>7 790 360,00</b>	<b>5 766 243,12</b>	<b>74</b>	<b>7 743 620,00</b>	<b>7 987 795,00</b>	<b>103</b>
Dział.Gospod. netto**	105 270,00	93 654,32	89	116 486,00	107 660,00	92
Przychody finansowe	100 670,00	60 577,71	60	100 000,00	80 000,00	80
Pozostałe przychody operacyjne	185 740,00	32 179,01	17	141 600,00	120 000,00	85
Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z lat ubiegłych	166 410,00			173 407,00	237 385,00	137
Przebiegowanie nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. dostawy mediów do rozliczenia w roku 2021		- 299 381,59				0
<b>Razem</b>	<b>8 348 450,00</b>	<b>5 653 272,57</b>	<b>47</b>	<b>8 275 113,00</b>	<b>8 532 840,00</b>	<b>103</b>
Koszty przyszłych okresów *	- 80 500,00	- 21 290,88	18	- 80 500,00	- 80 500,00	100
<b>Razem</b>	<b>8 267 950,00</b>	<b>5 631 981,69</b>	<b>47</b>	<b>8 194 613,00</b>	<b>8 452 340,00</b>	<b>103</b>

**KOSZTY LOKALE MIESZKALNE**

Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za 3 kwartały 2020 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2020 r.	Plan 2021 r.	% 06:05
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja	2 157 410,00	1 559 948,95	47	2 084 713,00	2 134 350,00	102
Fundusz remontowy	1 483 000,00	1 085 237,71	48	1 483 000,00	1 379 800,00	93
Podatek od nieruchomości	49 840,00	36 898,19	49	49 200,00	47 560,00	97
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	11 859,12	50	15 800,00	15 800,00	100
Opłata przekształceniowa gruntów	25 000,00	-	-	25 000,00	24 000,00	96
Centralne ogrzewanie	1 748 400,00	962 205,81	46	1 748 400,00	1 856 000,00	106
Podgrzanie wody	999 300,00	657 379,10	43	999 300,00	1 050 000,00	105
Zimna woda	582 000,00	430 391,24	51	582 000,00	640 000,00	110
Odprowadzenie ścieków	644 900,00	477 135,70	51	644 900,00	709 400,00	110
Energia elektryczna	56 000,00	46 827,73	60	56 000,00	56 000,00	100
Gospodarka odpadami komunalnymi	490 500,00	359 405,00	58	490 500,00	523 000,00	107
DVBT i DV/BC	9 500,00	-	-	9 500,00	9 500,00	100
Abonament	6 300,00	4 693,14	50	6 300,00	6 930,00	110
<b>Razem</b>	<b>8 267 950,00</b>	<b>5 631 981,69</b>	<b>47</b>	<b>8 194 613,00</b>	<b>8 452 340,00</b>	<b>103</b>

**PRZYCHODY LOKALE UŻYTKOWE**

Tabela Nr 4

Wyszczególnienie	Plan 2020 rok	Wykonanie za 3 kwartały 2020 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2020 r.	Plan 2021 rok	% 6:5
I	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja, czynsz najmu	201 500,00	138 162,58	46	183 000,00	205 000,00	112
Fundusz remontowy	4 760,00	3 570,48	50	4 760,00	4 760,00	100
Podatek od nieruchomości *	4 600,00	2 821,08	41	3 760,00	4 600,00	122
Wszystkie użytkowanie	-	-	-	-	-	-
Oplata przekształceniowa	93	57,90	42	77,2	77,00	100
Centralne ogrzewanie	15 800,00	14 427,77	44	19 000,00	19 000,00	100
Energia elektryczna	700	573,87	40	700	700,00	100
Abonament zwu	30	19,35	43	25,8	30,00	116
<b>Razem</b>	<b>227 483,00</b>	<b>159 633,03</b>	<b>46</b>	<b>211 323,00</b>	<b>234 167,20</b>	<b>111</b>
Przychody finansowe	10 000,00	7 875,37	77	10 000,00	10 000,00	100
Pozostałe przychody operacyjne	-	18 464,61	-	30 000,00	30 000,00	100
<b>Razem</b>	<b>237 483,00</b>	<b>185 973,01</b>	<b>47</b>	<b>251 323,00</b>	<b>274 167,00</b>	<b>109</b>

**KOSZTY LOKALE UŻYTKOWE**

Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie za 3 kwartały 2020 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2020 r.	Plan 2021 rok	% 6:5
I	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja, czynsz najmu	81 400,00	66 857,35	52,00	81 400,00	84 000,00	103
Fundusz remontowy	4 760,00	3 570,48	50,00	4 760,00	4 760,00	100
Podatek od nieruchomości	4 600,00	2 779,88	40,00	4 600,00	4 600,00	100
Wszystkie użytkowanie	-	-	-	-	-	-
Centralne ogrzewanie	15 800,00	12 065,12	65,00	15 800,00	19 000,00	100
Energia elektryczna	700,00	573,87	-	700,00	700,00	120
Abonament zwu	160,00	99,99	42,00	160,00	160,00	100
<b>Razem</b>	<b>107 513,00</b>	<b>85 946,69</b>	<b>53,00</b>	<b>107 513,00</b>	<b>113 313,00</b>	<b>100</b>



Planowany wynik brutto za 2020 r.	129 970,00	Przewidywany wynik brutto na 2020 r.	143 810,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	- 24 695,00	Podatek dochodowy CIT na 2020 r.	- 27 324,00
Przewidywany wynik netto:	105 275,00	Przewidywany wynik netto na 2020 r.	116 486,00

Planowany wynik brutto za 2021 r.	160 854,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	- 30 562,00
Przewidywany wynik netto:	130 292,00

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 2.600,00 zł do kwoty 2.800,00 zł.

1. Planowany fundusz wynagrodzeń:

1) osobowy fundusz płac wraz z dodatkami	1.137.600,00 zł
2) nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne	22.400,00 zł
3) nagroda z okazji Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości	28.300,00 zł
Ogółem	1.188.300,00 zł
4) Bezosobowy fundusz płac:	
a) odśnieżanie terenu i utrzymanie bezpieczeństwa	19.251,00 zł
b) pełnienie dyżuru przez konserwatora poza godzinami pracy	5.549,00 zł
c) roznoszenie korespondencji Wola I	2.400,00 zł
d) prace zlecone wykraczające poza zakres czynności	3.300,00 zł
Ogółem	30.500,00 zł
5) Wynagrodzenie z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej	67.200,00 zł

Składki na ubezpieczenie społeczne ściśle związane są z funduszem wynagrodzeń. Od listopada 2020 roku Spółdzielnia zobowiązana jest do tworzenia Pracowniczego Planu Kapitałowego.

Jak wynika z danych liczbowych przedstawionych w tabeli nr 1 i nr 2 stawka eksploatacyjna na 2021 rok winna wynosić **3,47 zł /1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaliczenie nadwyżki przychodów z opłat nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z lat ubiegłych w wysokości 237.385,00 zł, planowane przychody finansowe i przychody operacyjne w kwocie **200.000,00 zł**, oraz przewidywane wpływy z naliczeń opłat za użytkowanie lokali w okresie od **dnia 01.01.2021 r.** do dnia **31.03.2021 r.** w wysokości **384 403,68 zł** powodują:

- 1) dla 25 nieruchomości pozostawienie stawki opłaty eksploatacyjnej na obecnie obowiązującym poziomie,
- 2) dla 7 nieruchomości wzrost stawki opłaty eksploatacyjnej od 01.04.2021 r.

Kalkulacja kosztów, przychodów i opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości została zaprezentowana w Tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do Planu Gospodarczego na 2021 r. w kolumnach 33 i 35

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 130.292,00 zł jest wynikiem planowanych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, w szczególności z najmu lokali usługowo-handlowych pomniejszonych o koszty związane z ich utrzymaniem, oraz podatkiem dochodowym podlegającym odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego, został założony na obniżenie stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni o 0,26 zł/m<sup>2</sup> oraz na dofinansowanie zaplanowanych prac remontowych wykazanych w ujęciu rzeczowym planu remontów na 2021 r. w wysokości 22 632,00 zł. **Wysokość opłaty dla członków Spółdzielni została zaprezentowana w Tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do Planu Gospodarczego w kolumnie nr 35.**

Mając powyższe na uwadze Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” przedkłada Radzie Nadzorczej do uchwalenia stosowne projekty uchwał dla poszczególnych nieruchomości, którym uległa podwyższeniu wysokość opłaty eksploatacyjnej.

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 2020 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 XIX/155/2020 Rady Gminy Miedźna z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 5) Podatku od nieruchomości, ustalonego zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/195/2020 Rady Gminy Miedźna z dnia 27 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w roku 2021 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 satelitarnej wykonanej w nieruchomościach, w których przeprowadzone zostały prace temomodernizacyjne, z okresem długoletniej spłaty.
- 8) Opłaty na przyszłą legalizację wodomierzy ustalana zgodnie z obowiązującym 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.

### III. FUNDUSZ REMONTOWY.

#### PLAN REMONTÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA” W WOLI NA ROK KALENDARZOWY 2021 W UJĘCIU RECZOWYM

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj planowanych robót do wykonania	Planowany termin realizacji prac	Przyczyna wykonawstwa prac remontowych	Uwagi
1	Lipowa 35 – 37 - 39	Remont chodnika ~ 92 m <sup>2</sup>	Kwiecień – Październik 2021 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
2	Lipowa 41 – 43 – 45 - 47	Remont chodnika ~ 100 m <sup>2</sup>	Kwiecień – Październik 2021 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
3	Dębowa 1- 3 Dębowa 5 – 7 – 9 - 11	Remont chodnika ~ 182 m <sup>2</sup>	Kwiecień – Październik 2021 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	Górnicza 14 – 15 – 16 - 17	Budowa siłowni zewnętrznej	Kwiecień – Październik 2021 r.	Zagospodarowanie terenu wokół nieruchomości nr 14 – 15– 16 - 17 przy ul. Górnicza, w części dot. fitparku	Budowa siłowni zewnętrznej ma na celu uzupełnienie w tej części osiedla istniejącej infrastruktury zabawowo - rekreacyjnej
5	Górnicza 46	Częściowa termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Styczeń – Czerwiec 2021 r.	Dokończenie inwestycji rozpoczętej w roku 2015 polegającej na wzmocnieniu i dociepleniu ściany szczytowej. Przedmiotem prac będzie docieplenie ścian frontowych, remont balkonów oraz wykonanie pozostałych prac towarzyszących, np. wykonanie opaski wokół budynku, montaż nawiewników higrosterowanych w stolarce okiennej pomieszczenia kuchni	Prace realizowane na wniosek mieszkańców, których koszt wykonawstwa nie obciąża budżetu funduszu remontowego nieruchomości utworzonego z podstawowej kwoty odpisu na ten cel

### Założenia do części finansowej planu remontów na rok 2021:

Planowana wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy ogólny (mienie Spółdzielni) została określona na podstawie powierzchni użytkowej lokali, wg stanu na dzień 31.10.2021 r.

1. Naliczenie na fundusz remontowy nieruchomości (bez naliczeń w zakresie kosztów wykonanych prac termomodernizacyjnych) – 746.831,88 zł
2. Naliczenie na fundusz remontowy ogólny (mienie Spółdzielni - realizacja zadań z poz.1 - 4) - 123.773,80 zł

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

1. Nieruchomości, w których przeprowadzono prace termomodernizacyjne 354.403,03 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 **1.378.726,74 zł.**

Planowane jest również zasilenie funduszu remontowego ogólnego nadwyżką przychodów nad kosztami z pozostałej działalności za 2019r. w wysokości 272.607,79 zł.

Integralną część planu na 2021 r. stanowi plan naliczeń funduszu remontowego na 2021 r. dla każdej nieruchomości oddzielnie, według obowiązujących indywidualnych stawek odpisów, kształtujących się na poziomie od 1,40 zł/m<sup>2</sup> do 6,45zł/m<sup>2</sup>, który prezentuje poniższa tabela.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Powierzchnia przyjeta do naliczenia/bez pustostanów w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa termo w m <sup>2</sup> .	Fundusz remontowy nieruchomości w zł	Fundusz remontowy przeprowadzone termomodernizacje w zł	Fundusz remontowy przyszłe prace termomodernizacyjne w zł	Fundusz remontowy ogólny (mienie SM) w zł
1	2	3	4	5	6	7	8
Górnica 46	961,88	961,88		13 851,07	-		
Górnica 14	1 489,60	1 489,60	1 164,79		62 758,89		
Górnica 15	527,72	527,72	527,72	11 398,75	27 103,70		
Górnica 16	1 489,60	1 489,60		21 450,24			
Górnica 17	527,72	527,72	443,85	11 398,75	18 109,08		

Razem nieruchomości	4 034,64	4 034,64	2 136,36	58 547,90	107 971,67	-
Cisowa 5,7	800,42	800,42		11 526,05		
Leśna 1,3	853,94	853,94	526,98	8 197,82	34 464,49	
Leśna 5,7,9,11	1 528,38	1 528,38		31 178,95		
Brzozowa 4,6,8,10	1 749,62	1 749,62		35 692,25		
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		
<b>Razem nieruchomości</b>	<b>9 546,76</b>	<b>9 546,76</b>	<b>526,98</b>	<b>153 042,43</b>	<b>34 464,49</b>	<b>43 027,01</b>
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	
Stoneczna 2,4,6	1 962,11	1 962,11	1 637,55	11 772,66	79 584,93	
Stoneczna 1,3,5,7,9	2 735,18	2 735,18		32 822,16		
Stoneczna 8,10,12*	1 976,31	1 991,28		43 011,65		
Stoneczna 16,18	1 553,00	1 553,00		33 544,80		
Stoneczna 20,22	1 553,29	1 553,29		22 367,38		
Stoneczna 24,26	1 083,44	1 083,44		15 601,54		
Stoneczna 30,32,34	2 006,84	2 190,23		47 308,97		
Stoneczna 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		39 664,80		
Lipowa 35,37,39	1 646,75	1 646,75		3 952,20	54 737,97	
<b>Razem</b>	<b>51 437,00</b>	<b>51 572,41</b>	<b>4 300,89</b>	<b>746 831,88</b>	<b>354 403,03</b>	<b>123 773,80</b>

Planowana kwota wydatków na remonty w 2021 roku (bez poz. 5)

**234.799,52 zł**

Niemniej jednak należy zauważyć, że zakres przedmiotowy planu remontów na 2021 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 na etapie konstrukcji planu nie można przewidzieć i zaplanować.

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

W 2021 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 /m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

Wola, 26 listopad 2020 r.

Zapewnić  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]