

PLAN GOSPODARCZY NA ROK 2022

Plan gospodarczy na 2022 r. uwzględnia zmagania z pandemią COVID-19, który nadal jest ogromnym zagrożeniem gospodarczym.

Poluzowanie rządowych obostrzeń przyczyniło się generalnie do wzrostu optymizmu w sektorach najbardziej dotkniętych skutkami pandemii.

Głównymi czynnikami niepewności dla koniunktury oraz procesów centralnych są:

- dalszy przebieg pandemii COVID-19 na świecie i w Polsce,
- działania po stronie polityki gospodarczej nakierowane na łagodzenie negatywnych skutków pandemii,
- trwałość efektów wsparcia,
- ostateczny zakres zmian podatkowych wprowadzonych w ramach Polskiego Ładu, wpływających na kształtowanie się dynamiki konsumpcji i płac,
- tempo eliminacji zaburzeń w międzynarodowych łańcuchach dostaw,
- ceny energii oraz planowane zmiany w polityce Unii Europejskiej,
- przysze kształtowanie się cen aktywów i surowców na rynkach światowych.

W najnowszej projekcji NBP założono, że na koniec 2021 roku inflacja w ujęciu rocznym będzie na poziomie 4,9%. W 2022 roku wzrośnie do 5,8%, a w 2023 roku powinna zbliżyć się do celu NBP i wyniesie 3,6%.

Prognoza dynamiki PKB na rok 2021 została podwyższona do 5,3% r/r względem 5% r/r z lipcowej projekcji, lecz na kolejne dwa lata ma być ona obniżona do poziomu 4,9% r/r.

W II kwartale 2021 roku PKB w Polsce wyraźnie wzrósł do 11,2 r/r., co częściowo wynikało z efektów bazy związanych z głębokim spadkiem aktywności gospodarczej w II kw. Ubiegłego roku o 8,2% r/r. Największy wkład do dynamiki PKB miało spożycie prywatne i przyrost zapasów, przy ujemnym wkładzie eksportu netto. Wzrost PKB był wspierany przez poprawę sytuacji epidemicznej od końca kwietnia br. i stopniowe luzowanie restrykcji przeciw epidemicznej, a także większe dostosowanie podmiotów gospodarczych do funkcjonowania w warunkach pandemii.

Stopa bezrobocia w Polsce w październiku spadła do 5,5%.

Ważna jest kwestia dynamiki wynagrodzeń, a ona w horyzoncie projekcji ma być utrzymana na wysokim poziomie. W latach 2022-2023 dynamika wynagrodzeń utrzyma się na podwyższonym poziomie, na co złoży się rosnący popyt na pracę przy niskim zasobie osób, które mogłyby

podjąć zatrudnienie. Przyjęta przez rząd podwyżka płacy minimalnej w 2022 r. o 7,5%, będzie miała przy tym bliski neutralnego wpływ na tempo wzrostu wynagrodzeń w całej gospodarce, ponieważ nie zmienia w istotny sposób relacji najniższego i przeciętnego wynagrodzenia¹.

I. PRZYJĘTE WIELKOŚCI STANOWIĄCE PODSTAWĘ BUDOWY PLANU NA 2021 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 **51.922,85 m²**
w tym:
 - a) 903 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 51.373,85 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. Akacyjowa 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 113,75 m², siedziba SM 332,70 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 według stanu na dzień 01.12.2021 r. w rozbiu na:
 - 1) lokale mieszkalne:
 - a) osoby posiadające członkostwo 45.571,09 m²,
 - b) właściciele nie będących członkami i osoby bez tytułu prawnego 5.802,76 m²,
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu:
 - a) osoby posiadające członkostwo 198,36 m²,
 - b) właściciele nie będących członkami -
4. Liczba osób zamieszkujących według stanu na dzień 01.12.2021r. 2.070

¹<https://strefainwestorow.pl/artykuly/gospodarka/20211108/inflacja-2022-prognozy>

5. Planowane zatrudnienie w pełnym wymiarze czasu pracy:
- | | |
|------------------------|----------|
| 1) pracownicy umysłowi | 11 osób |
| 2) pracownicy fizyczni | 8osób |
| w tym: | |
| a) gospodarz budynków | 6 osób |
| b) konserwator | 2 osoby. |

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 2022 rok został oparty na analizie wykonania kosztów i przychodów za okres trzech kwartałów 2021 roku, przewidywanym wykonaniu kosztów i przychodów w czwartym kwartale 2021 roku oraz ustalonym na 2022 rok wzroście minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz przewidywanych wzrostach kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne.

Stawka eksploatacyjna została podzielona na stawkę wynikającą z:

1. Kosztów ogólnego zarządzania, 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 zarządzania.
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 ZARZĄDZANIA NA 2022 R.

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za III kw 2021r.	% 03:02	Przewidywane wykonanie za 2021 r.	Plan na 2022 r.	% 6:5	Plan 2021r. na 1m ² p.u.	Przewidywane wykonanie na 1 m ² p.u. 2021r.	Plan 2022r. na 1m ² p.u.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wynagrodzenia	629 000,00	453 256,02	72	629 000,00	672 000,00	104	1,02	1,02	1,08
Umowy cywilno-prawne	1 500,00	-	0	-	-	0	0,00	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	67 200,00	50 400,00	75	67 200,00	72 240,00	108	0,11	0,11	0,12
ZUS	128 000,00	89 701,92	70	128 000,00	136 000,00	106	0,21	0,21	0,22
ZFŚS	12 400,00	9 301,56	75	12 400,00	13 300,00	107	0,02	0,02	0,02
Szkolenia	6 000,00	4 248,74	71	6 000,00	6 000,00	100	0,01	0,01	0,01
Obsługa prawna	51 660,00	38 455,20	74	51 660,00	51 660,00	100	0,08	0,08	0,08
Ogłoszenia	330,00	329,61	100	330,00	-	0	0,00	0,00	0,00
Oplaty bankowe	10 000,00	5 897,60	59	10 000,00	9 000,00	90	0,01	0,01	0,01
Materiały	-	-		-	-	0	0,00	0,00	0,00
Rozmowy telefoniczne	3 800,00	1 708,21	45	3 800,00	2 300,00	61	0,01	0,01	0,00
Usługi informatyczne	55 000,00	32 142,07	58	55 000,00	49 000,00	89	0,09	0,09	0,08
Usługi pocztowe	13 100,00	8 509,92	65	13 100,00	12 000,00	92	0,02	0,02	0,02
Materiały biurowe	6 000,00	4 215,35	70	6 000,00	6 000,00	100	0,01	0,01	0,01
Koszty utrzymania pom.biurowych	47 000,00	33 253,72	71	47 000,00	52 950,00	113	0,08	0,08	0,09
Amortyzacja	10 000,00	12 741,57	127	13 000,00	13 000,00	100	0,02	0,02	0,02
Ubezpieczenia	13 300,00	10 307,20	77	13 300,00	15 500,00	117	0,02	0,02	0,03
Delegacje	1 000,00	888,79	89	1 000,00	1 000,00	100	0,00	0,00	0,00
Lustracja +badanie bilansu	-	-		-	23 000,00		0,00	0,00	0,04
Oplaty urzędowe	6 000,00	5 576,75	93	6 000,00	5 550,00	93	0,01	0,01	0,01
Podatek od nieruchomości	9 500,00	7 065,27	74	9 500,00	10 000,00	105	0,01	0,01	0,02
Pozostałe	23 000,00	21 889,85	95	27 000,00	43 970,00	163	0,04	0,05	0,07
Razem	1 093 790,00	789 889,35	72	1 099 290,00	1 194 470,00	107	1,77	1,78	1,93
Narzut kosztów ogólnych	- 53 700,00	- 32 099,81	60	- 47 300,00	52 100,00	110	-0,09	-0,08	-0,08
Razem koszty zarządu ogólnego	1 040 090,00	757 789,54	73	1 051 990,00	1 142 370,00	107	1,68	1,70	1,85

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI NA 2022 ROK
Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za III kw 2021r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie za 2021 r.	Plan 2022 r.	% 06:05	Plan 2021r. w zł na 1 m ² p.u.	Przewidywane wykonanie na 1 m ² p.u. 2021 r.	Plan 2022 r. na 1m ² p.u.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wynagrodzenia	545 500,00	405 187,91	74	545 500,00	591 000,00	108	0,88	0,88	0,96
Umowy cywilno-prawne	35 250,00	27 609,49	78	35 250,00	22 000,00	62	0,06	0,06	0,04
ZUS	111 900,00	78 366,46	70	111 900,00	117 000,00	105	0,18	0,18	0,19
ZFŚS	17 500,00	13 080,36	75	17 500,00	18 300,00	105	0,03	0,03	0,03
Nakłady bhp	15 200,00	9 170,30	60	15 200,00	15 120,00	99	0,02	0,02	0,02
Ogłoszenia	2 000,00	1 701,70	85	2 000,00	2 920,00	146	0,00	0,00	0,00
Materiały	17 000,00	11 208,64	66	17 000,00	16 000,00	94	0,03	0,03	0,03
Ubezpieczenia budynków	55 020,00	41 251,11	75	55 020,00	55 200,00	100	0,09	0,09	0,09
Oświetlenie parkowe	7 500,00	5 301,86	71	7 500,00	8 030,00	107	0,01	0,01	0,01
Koszenie trawy i przycinka krzewów	59 300,00	42 450,00	72	45 860,00	51 610,00	113	0,10	0,07	0,08
Covid 19	25 000,00	18 200,45	73	25 000,00	-	-	0,04	0,04	0,00
Odśnieżanie	2 000,00	1 325,41	66	2 000,00	2 000,00	100	0,00	0,00	0,00
Wymiana piasku	1 600,00	1 572,15	98	1 600,00	1 700,00		0,00	0,00	0,00
Dezynsekcje, dezynfekcje, deratyzacje	6 240,00	4 705,81	75	6 240,00	6 000,00	96	0,01	0,01	0,01
Wymiennikownia	-	-		-	-	-	-	-	0,00
Przeglądy gazowe	35 750,00	534,51	1	35 750,00	40 850,00	114	0,06	0,06	0,07
Przeglądy kominowe	15 800,00		-	15 800,00	15 800,00	100	0,03	0,03	0,03
Awarie	11 300,00	8 830,65	78	13 500,00	5 000,00	37	0,02	0,02	0,01
Sporządzanie dokumentacji technicznej	15 620,00	15 621,00	100	-	-	-	0,03	-	0,00
Dorabianie kluczy	950,00	1 153,85	121	1 200,00	500,00	42	0,00	0,00	0,00
Drobne remonty/pogotowie techniczne	32 000,00	15 375,99	48	32 000,00	41 000,00	128	0,05	0,05	0,07
Koszty VAT (bez odliczenia)	15 000,00	14 063,53	94	15 000,00	15 000,00	100	0,02	0,02	0,02
Utrzymanie czystości Wola I i Wola II jeden rejon	59 850,00	31 608,25	53	60 450,00	84 400,00	140	0,10	0,10	0,14
Pozostałe	20 000,00	18 990,15	95	36 000,00	6 000,00	17	0,03	0,06	0,01
Pielęgnacja drzew	10 500,00	7 126,52	68	10 500,00	13 000,00	124	0,02	0,02	0,02
Okresowa kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego	36 720,00	36 715,24	100	36 720,00	-	-	0,06	0,06	-
Razem	1 154 500,00	811 151,34	70	1 144 490,00	1 128 430,00	99	1,87	1,84	1,83

PRZYCHODY LOKALE MIESZKALNE
Tabela Nr 3

Wyszczególnienie	Plan 2021 rok	Wykonanie za III kwartały 2021 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2021 r.	Plan 2022 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja	1 592 300,00	1 190 589,14	75	1 594 300,00	1 919 620,00	120
Fundusz remontowy	1 379 800,00	1 042 368,33	76	1 383 520,00	1 349 760,00	98
Podatek od nieruchomości	47 560,00	35 729,34	75	46 300,00	40 100,00	87
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	11 613,83	74	15 400,00	15 400,00	100
Opłata przekształceniowa gruntów	24 000,00	15 221,17	63	21 100,00	19 500,00	92
Centralne ogrzewanie	1 856 000,00	1 469 960,42	79	1 778 770,00	1 800 000,00	101
Podgrzanie wody	1 050 000,00	830 489,96	79	1 070 250,00	1 070 000,00	100
Zimna woda	640 000,00	419 917,06	66	440 750,00	615 000,00	140
Odprowadzenie ścieków	709 400,00	459 270,90	65	604 450,00	641 700,00	106
Energia elektryczna	56 000,00	59 793,62	107	76 510,00	70 000,00	91
Gospodarka odpadami komunalnymi	523 000,00	414 851,00	79	557 773,00	571 320,00	102
DVBT i DVBC	13 220,00	9 976,92	75	13 300,00	13 300,00	100
Abonament	6 930,00	4 602,41	66	6 140,00	6 140,00	100
Legalizacja urządzeń pomiarowych	80 500,00	81 621,84	101	110 230,00	34 000,00	31
Razem	7 994 510,00	6 046 005,94	76	7 718 793,00	8 165 840,00	106
Działalność gospodarcza netto	139 841,50	-	0	139 841,50	90 650,00	65
Przychody finansowe	105 000,00	84 956,81	81	100 000,00	100 000,00	100
Pozostałe przychody operacyjne	80 000,00	- 19 387,00	-24	20 000,00	50 000,00	250
Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z lat ubiegłych	273 728,50	299 253,47	109	320 808,50	106 530,00	33
Przebieganie nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu dostawy mediów do rozliczenia w roku 2022	-	- 515 980,90	0	- 17 530,00	-	0
Razem	8 593 080,00	5 894 848,32	69	8 299 443,00	8 513 020,00	103
Koszty przyszłych okresów	- 80 500,00	- 64 436,02	80	- 90 230,00		0
Ogółem	8 512 580,00	5 830 412,30	68	8 209 213,00	8 513 020,00	104

KOSZTY LOKALE MIESZKALNE

Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za III kwartały 2021 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2021 r.	Plan 2022 r.	% 06:05
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja	2 194 590,00	1 568 940,88	71	2 196 480,00	2 270 800,00	103
Fundusz remontowy	1 379 800,00	1 042 389,70	76	1 383 520,00	1 349 760,00	98
Podatek od nieruchomości	47 560,00	35 431,35	74	46 300,00	40 100,00	87
Wieczyste użytkowanie	15 800,00	11 858,94	75	15 400,00	15 400,00	100
Opłata przekształceniowa gruntów	24 000,00	11 613,83	48	21 100,00	19 500,00	92
Centralne ogrzewanie	1 856 000,00	1 101 209,28	59	1 700 000,00	1 800 000,00	106
Podgrzanie wody	1 050 000,00	685 118,72	65	1 007 500,00	1 070 000,00	106
Zimna woda	640 000,00	425 665,81	67	612 200,00	615 000,00	100
Odprowadzenie ścieków	709 400,00	465 487,29	66	568 500,00	641 700,00	113
Energia elektryczna	56 000,00	45 969,96	82	65 000,00	70 000,00	108
Gospodarka odpadami komunalnymi	523 000,00	414 851,00	79	557 773,00	571 320,00	102
DVBT i DVBC	9 500,00	-	0	9 300,00	9 300,00	100
Wodomierze		17 185,82	0	20 000,00	34 000,00	-
Abonament	6 930,00	4 689,72	68	6 140,00	6 140,00	100
Razem	8 512 580,00	5 830 412,30	68	8 209 213,00	8 513 020,00	104

PRZYCHODY LOKALE UŻYTKOWE

Tabela Nr 4

Wyszczególnienie	Plan 2021 rok	Wykonanie za III kwartały 2021 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2021 r.	Plan 2022 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksplatacja, czynsz najmu	192 000,00	143 651,94	75	191 500,00	229 200,00	120
Fundusz remontowy	4 760,00	3 570,48	75	4 760,00	4 760,00	100
Podatek od nieruchomości	3 760,00	2 859,54	76	3 870,00	4 100,00	106
Wieczyste użytkowanie	-	-		60,00	60,00	-
Opłata przekształceniowa	77,20	55,80	72	75,00	72,00	96
Centralne ogrzewanie	19 000,00	11 686,97	62	13 400,00	17 000,00	127
Podgrzanie wody	-	1 381,40	-	1 400,00	1 500,00	107
Zimna woda	-	336,20	-	350,00	600,00	171
Odprowadzanie ścieków	-	536,42	-	540,00	700,00	130
Energia elektryczna	700,00	671,64	96	1 050,00	1 130,00	108
Abonament zwu	25,80	19,35	75	26,00	28,00	108
Razem	220 323,00	164 769,74	75	217 031,00	259 150,00	119
Przychody finansowe	10 000,00	9 604,43	96	10 000,00	5 000,00	50
Pozostałe przychody operacyjne	23 000,00	17 142,23	75	23 000,00	15 000,00	65
Ogółem	253 323,00	191 516,40	76	250 031,00	279 150,00	112

KOSZTY LOKALE UŻYTKOWE

Wyszczególnienie	Plan 2021 r.	Wykonanie za III kwartały 2021 r.	% 3:2	Przewidywane wykonanie 2021 r	Plan 2022 rok	% 6:5
1	2	3	4	5	6	7
Eksploatacja, czynsz najmu	84 800,00	93 427,28	110	112 500,00	95 250,00	85
Fundusz remontowy	4 760,00	3 570,48	75	4 760,00	4 760,00	100
Podatek od nieruchomości	4 600,00	2 899,53	63	3 820,00	4 100,00	107
Wieczyste użytkowanie	-	-	-	60,00	60,00	-
Opłata przekształceniowa	93,00	-	-	75,00	72,00	96
Centralne ogrzewanie	19 000,00	12 622,31	66	13 400,00	17 000,00	127
Podgrzanie wody	-	1 381,40	-	1 400,00	1 500,00	107
Zimna woda	-	336,20	-	350,00	600,00	171
Odprowadzanie ścieków	-	536,42	-	540,00	700,00	130
Energia elektryczna	700,00	671,64	96	1 050,00	1 130,00	108
Abonament zwu	160,00	99,90	62	160,00	28,00	18
Ogółem	114 113,00	115 545,16	110	138 115,00	125 200,00	91

Planowany wynik brutto za 2021 r.	139 210,00	Przewidywany wynik brutto za 2021 r.	111 916,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	26 449,90	Podatek dochodowy od osób prawnych	21 266,00
Przewidywany wynik netto:	112 760,10	Przewidywany wynik netto:	90 650,00

Planowany wynik brutto za 2022 r.	153 950,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	29 250,00
Przewidywany wynik netto:	124 700,00

Przewidywany dochód netto w 2022 r. z działalności gospodarczej w kwocie 124 700,00 zł jest wynikiem planowanych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, w szczególności z najmu lokali usługowo-handlowych pomniejszych o koszty związane z ich utrzymaniem, oraz podatkiem dochodowym podlegającym odprowadzeniu do Urzędu Skarbowego.

Nadwyżka ta rozdysponowana zostanie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia decydującego o jej podziale, z możliwością jej przeznaczenia na:

- 1) pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku,
- 2) zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości,
- 3) fundusz statutowy.

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 2 800,00 zł do kwoty 3 010,00 zł.

1. Planowany osobowy fundusz wynagrodzeń	1 263 000,00 zł.
2. Bezosobowy fundusz płac	22 000,00 zł.
3. Wynagrodzenie z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach Rady Nadzorczej	72 240,00 zł.

Składki na ubezpieczenie społeczne ściśle związane są z funduszem wynagrodzeń.

Jak wynika z danych liczbowych przedstawionych w tabeli nr 1 i nr 2 średnia stawka eksploatacyjna na 2022 rok winna wynosić **3,68 zł /1 m²** powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaliczenie nadwyżki przychodów z opłat nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z lat ubiegłych w wysokości **106 530,00 zł**, planowane przychody finansowe i przychody operacyjne w kwocie **150.000,00 zł**, oraz przewidywane wpływy z naliczeń opłat za użytkowanie lokali w okresie od **dnia 01.01.2022 r.** do **dnia 31.03.2022 r.** w wysokości **409 273,20 zł** powodują zmianę stawki opłaty eksploatacyjnej dla wszystkich nieruchomości od dnia 01.04.2022 r.

Kalkulacja kosztów, przychodów i opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości została zaprezentowana w Tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do Planu Gospodarczego na 2022 r. w kolumnach 34 i 36.

Wykazane wysokości stawek dla poszczególnych nieruchomości stanowią podstawę naliczania opłaty dla właścicieli nie posiadających członkostwa w Spółdzielni.

Planowany dochód netto za 2021 r. z działalności gospodarczej w kwocie 90 650,00 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 0,22 zł/m².

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 2021 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 XXX/250/2021 Rady Gminy Miedzna z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 5) Podatku od nieruchomości, ustalonego zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Miedzna w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w roku 2022 na terenie Gminy Miedzna 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 ustalonej 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 2022 W UJĘCIU RECZOWYM

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj planowanych robót do wykonania	Planowany termin realizacji prac	Przyczyna wykonawstwa prac remontowych	Uwagi
1	Słoneczna 30 – 32 - 34	Remont chodnika ~ 300 m ²	Kwiecień – Październik 2022 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 realne zagrożenie utraty zdrowia	Prace mają na celu poprawę bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia nieruchomości
2	Dębowa 10 – 12 – 14 - 16	Remont chodnika ~ 238 m ²	Kwiecień – Październik 2022 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 realne zagrożenie utraty zdrowia	Prace mają na celu poprawę bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia nieruchomości
3	Słoneczna 16 - 18	Wymiana pokrycia dachowego	Kwiecień – Październik 2022 r.	Brak folii paroizolacyjnej, wełny mineralnej, nieszczelność połączeniowej stolarki okiennej powodują dyskomfort termiczny i skraplanie się wody do wnętrza lokali skutkując miejscowym pojawianiem się wykwitów pleśni, grzyba stwarzających realne zagrożenie dla zdrowia użytkowników	Prace mają na celu poprawę efektywności energetycznej lokali posadowionych na ostatniej kondygnacji, wyeliminowanie penetracji wody do wnętrza przez nieszczelną połączeniową stolarkę okienną, poprawę estetyki nieruchomości
4	Cisowa 1- 3	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Kwiecień – Październik 2022 r.	Brak komfortu termicznego, skraplanie się wody do wnętrza lokali wskutek nieszczelnych pionowych i poziomych złączy między płytowych skutkując miejscowym pojawianiem się wykwitów pleśni, grzyba stwarzających realne zagrożenie dla zdrowia użytkowników	Prace mają na celu poprawę efektywności energetycznej budynku, wyeliminowanie penetracji wody do wnętrza przez pionowe i poziome złącza między płytowe, poprawę estetyki nieruchomości
5	Górnicza 14 – 15 – 16 - 17	Projekt i wykonanie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania	Styczeń – Sierpień 2022 r.	Wysokie koszty centralnego ogrzewania	Prace mają na celu ukazanie kierunków modernizacji wewnętrznej instalacji c.o. wraz z ich realizacją

Założenia do części finansowej planu remontów na rok 2022:

Planowana wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych została określona na podstawie powierzchni użytkowej lokali, wg stanu na dzień 01.12.2021 r. w wysokości 1 358 724,39 zł, która obejmuje:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych | 850 603,33 zł. |
| 2. Fundusz remontowy przeznaczony na sfinansowanie prac zrealizowanych inwestycji termomodernizacyjnych | 354 403,03 zł. |
| 3. Fundusz remontowy przeznaczony na realizację przyszłych inwestycji termomodernizacyjnych | 153 718,03 zł. |

Integralną część planu na 2022 r. stanowi plan naliczeń funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na 2022 r. dla każdej nieruchomości oddzielnie, według obowiązujących indywidualnych stawek odpisów, kształtujących się na poziomie od 1,40 zł/m² do 6,45zł/m², który prezentuje poniższa tabela.

Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia przyjęta do naliczenia	Powierzchnia użytkowa termo.	Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych termomodernizacja	Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych przyszła termomodernizacja	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
Górnicza 46	961,88	961,88		16 159,58	-		16 159,58
							-
Górnicza 14	1 489,60	1 489,60	1 164,79	17 875,20	62 758,89		80 634,09
Górnicza 15	527,72	527,72	527,72	9 498,96	27 103,70		36 602,66
Górnicza 16	1 489,60	1 489,60		25 025,28			25 025,28
Górnicza 17	527,72	527,72	443,85	12 665,28	18 109,08		30 774,36
Razem nieruchomości	4 034,64	4 034,64	2 136,36	65 064,72	107 971,67	-	173 036,39
Cisowa 5,7	800,42	800,42		13 447,06			13 447,06
Leśna 1,3	853,94	853,94	526,98	10 247,28	34 464,49		44 711,77
Leśna 5,7,9,11	1 528,38	1 528,38		25 676,78			25 676,78
Brzozowa 4.6.8.10	1 749,62	1 749,62		29 393,62			29 393,62
Cisowa 1,3	1 156,64	1 156,64		19 431,55		43 027,01	62 458,56
Lipowa 41,43,45,47	2 351,26	2 351,26		39 501,17			39 501,17
Lipowa 49,51	1 106,50	1 106,50		18 589,20			18 589,20

Razem nieruchomości	9 546,76	9 546,76	526,98	156 286,66	34 464,49	43 027,01	233 778,16
Leśna 13,15	62,95	WM		-			-
Leśna 17,19	805,43	805,43		13 531,22			13 531,22
Brzozowa 14,16,18	1 608,97	1 608,97		27 030,70			27 030,70
Klonowa 1,3	1 214,92	1 214,92		5 831,62	51 755,59		57 587,21
Klonowa 5	616,39	616,39		2 958,67	25 888,38		28 847,05
Słoneczna 2,4,6	1 962,11	1 962,11	1 637,55	16 481,72	79 584,93		96 066,65
Słoneczna 1,3,5,7,9	2 735,18	2 735,18		45 951,02			45 951,02
Słoneczna 8,10,12	1 976,31	1 991,28		47 790,72			47 790,72
Słoneczna 16,18	1 553,00	1 553,00		37 272,00			37 272,00
Słoneczna 20,22	1 553,29	1 553,29		26 095,27			26 095,27
Słoneczna 24,26	1 083,44	1 083,44		18 201,79			18 201,79
Słoneczna 30,32,34	2 006,84	2 190,23		52 565,52			52 565,52
Słoneczna 36,38,40	2 408,75	2 408,75		40 467,00			40 467,00
Dębowa 2,4,6,8	2 569,56	2 569,56		43 168,61		77 086,80	120 255,41
Dębowa 10,12,14,16	2 680,80	2 680,80		45 037,44			45 037,44
Dębowa 18,20,22,24	2 402,44	2 402,44		40 360,99			40 360,99
Lipowa 19,21,23	1 750,22	1 750,22		29 403,70		33 604,22	63 007,92
Lipowa 25,27,29	1 849,17	1 849,17		31 066,06			31 066,06
Lipowa 31,33	1 101,80	1 101,80		18 510,24			18 510,24
Dębowa 1,3	1 101,80	1 101,80		26 443,20			26 443,20
Dębowa 5,7,9,11	2 203,60	2 203,60		37 020,48			37 020,48
Lipowa 35,37,39	1 646,75	1 646,75		7 904,40	54 737,97		62 642,37
Razem	51 437,00	51 572,41	4 300,89	850 603,33	354 403,03	153 718,03	1 358 724,39

Planowana kwota wydatków według kosztorysów inwestorskich na remonty w 2022 roku

1 553 105,63 zł

1. Zadania z poz. 1 i z poz. 2 realizowane w ramach mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące dane osiedle finansowane będą z funduszu remontowego wszystkich nieruchomości zlokalizowanych na terenie osiedla mieszkaniowego WOLA II zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „WOLA” i wpłat właścicieli lokali nieruchomości nr 13 – 15 przy ul. Leśna, proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej osiedla Wola II.
2. Zadanie z poz. 3 będzie finansowane w następujący sposób:
 - po bezusterkowym odbiorze całości zadania, Wykonawca otrzyma 55 % wartości inwestycji. Pozostała wartość inwestycji będzie spłacana w miesięcznych ratach.
3. Zadanie z poz. 4 będzie finansowane w następujący sposób:
 - po bezusterkowym odbiorze całości zadania, Wykonawca otrzyma 17 % wartości inwestycji. Pozostała wartość inwestycji będzie spłacana w miesięcznych ratach.
4. Zadanie z poz. 5 będzie finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nieruchomości przy ul. Górnicza 14, 15, 16, 17.

Niemniej jednak należy zauważyć, że zakres przedmiotowy planu remontów na 2022 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.

Wola, 16 grudzień 2021 r.