

## **U c h w a ł a Nr 42/2011**

### **Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu z dnia 25 października 2011r.**

Podstawa prawna: art. 66 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu działając na podstawie „Procedury uchwalania planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu i szczegółowości materiałów informacyjnych towarzyszących projektowi planów” uchwala założenia do projektu planów gospodarczo-finansowych, kierunku polityki gospodarczej oraz wydatkowaniu środków spółdzielni (procentowe wskaźniki wzrostu dochodów, wydatków bieżących, wynagrodzeń i wydatków majątkowych) na 2012 rok.

Założenia do planów stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

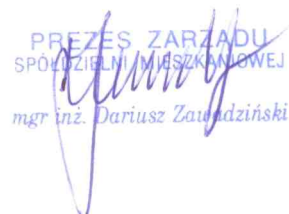
Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Uchwałę podjęto na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w dniu 25.10.2011r., Protokół Nr 41/2011

Otrzymują:

- 1/ Gł. Księgowy
- 2/ Kierownik Działu GZM
- 3/ Dział Techniczny
- 4/ Kierownik SOK

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
mgr inż. Dariusz Zawadzki

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
mgr inż. Dariusz Zawadzki

## **ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU PLANU GOSPODARCZO- FINANSOWEGO, KIERUNKU POLITYKI GOSPODARCZEJ ORAZ WYDATKOWANIU ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI NA ROK 2012**

Opracowanie założeń do projektu planu gospodarczo – finansowego na 2012 r. dokonano na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nr 19/08 z dn. 9.10.2008 r. w sprawie procedury uchwalania planów gospodarczo – finansowych i szczegółowości materiałów informacyjnych towarzyszących projektowi planów, podjętą w trybie art. 66 ust. 1 pkt. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

### **I. Główne cele i zadania priorytetowe oraz zadania kontynuowane w roku 2012**

1. Zbilansowanie kosztów i przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Pełne rozliczenie mediów poza stawka eksploatacyjną.
3. Zakończenie procesu termomodernizacji zgodnie z harmonogramem.
4. Realizacja planu rewitalizacji budynków tzw. starego budownictwa – przeprowadzenie remontów 2-3 budynków,
5. Pozyskanie środków na termomodernizację z budżetu miasta.
6. Dalsza realizacja Planu Zagospodarowania Terenów Spółdzielni,
7. Dalsze remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów obiektów, w miarę posiadanych środków,
8. Wymiana wodomierzy w wybranych budynkach o najwyższej różnicy w zużyciu wody między wodomierzem głównym a wodomierzami w mieszkaniach.
9. Utrzymanie dochodów innych niż działalność mieszkaniowa na poziomie zbliżonym do dotychczasowego,
10. Kontynuacja i intensyfikacja działań w kierunku obniżenia zaległości w opłatach za lokale, w tym poszukiwanie nowych form ściągania zaległości,
11. Dalsza współpraca z organami samorządowymi i mediami w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni,

12. Dalsza racjonalizacja kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszania zużycia mediów, głównie energii cieplnej, wody, kosztu wywozu odpadów komunalnych, energii elektrycznej. Szukanie takich metod wprowadzania zmian, aby przestrzegając zasad ekonomii i stosowaniu prawa, były one jak najmniej uciążliwe dla lokatora,
13. W ramach działań mających na celu bezpieczeństwo przetwarzanych danych osobowych i zgłoszenie bazy danych do GIODO ustanowiono osoby odpowiedzialne za zapewnienie bezpieczeństwa w tym zakresie, są to: Administrator Bezpieczeństwa Informacji i Administrator Systemów Przetwarzania Danych. Zakres obowiązków w/w osób określa ustawa i rozporządzenia wykonawcze. Nadane uprawnienia i odpowiedzialność tych osób prowadzą się do nadzorowania przestrzegania w SM zasad ochrony przetwarzania danych. W roku 2012 będziemy kontynuować te działania, wykonując zalecenia lustracji.
14. Celem usprawnienia procesu likwidacji szkód i obniżeniem składki ubezpieczeniowej dla lokatorów planujemy wprowadzenie dla chętnych nowej oferty ubezpieczenia „przy czynszu” w porozumieniu z towarzystwem ubezpieczeniowym.

## **II. Projekt planu gospodarczo – finansowego na 2012 rok opracowany jest w oparciu o:**

1. Uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne w 2012 roku,
2. Realne dochody Spółdzielni wynikające z założonych stawek opłat na 2012 r.
3. Realne koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne.
4. Zbilansowanie i rozliczanie opłat eksploatacyjnych na poziomie ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach,
5. Plan zatrudnienia z uwzględnieniem Schematu Organizacyjnego,
6. Stopniowe wprowadzanie zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku,
7. Utrzymanie bezpiecznego zadłużenia na poziomie niezbędnym do realizacji planu termomodernizacji i remontów budynków zbudowanych przed 1961 rokiem,
8. Utrzymanie wydatków bieżących na poziomie zabezpieczającym realizację zadań Spółdzielni z równoczesnym zachowaniem dotychczasowej relacji wydatków bieżących do dochodów,
9. Zachowanie dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł dochodów,

10. Zabezpieczenie kwot na spłatę i obsługę zobowiązań,
11. Realizację zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi.

Jednocześnie uwzględnione zostaną czynniki mające wpływ na wielkość dochodów i wydatków takie jak:

1. Uwarunkowania prawne,
2. Podjęte uchwały,
3. Wzrost kosztów zewnętrznych, niezależnych od Spółdzielni,
4. Stan organizacyjny Spółdzielni, sposób realizacji zadań siłami własnymi i zlecenia zewnętrzne,
5. Stan majątku będącego w posiadaniu Spółdzielni.

Zagrożeniem dla planu jest sytuacja gospodarcza, niepewność co do wskaźników makroekonomicznych, zwłaszcza inflacji, ograniczenie dostępności do środków z BGK na termomodernizację – zawieszenie przyjmowania wniosków przez Bank Gospodarstwa Krajowego, co może spowodować ograniczenie dostępności kredytu. W razie znacznego pogorszenia warunków pozyskania kredytu lub wzrostu jego kosztu należy przewidzieć możliwość zwiększenia wkładu własnego.

### **III. Prognoza kosztów i przychodów na rok 2012**

Prognoza kosztów i przychodów na 2012 r. dokonana będzie w oparciu o :

1. Przewidywane wykonanie kosztów i dochodów w roku 2011,
2. Przyjęcie wzrostu opłat niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, ścieki, gaz) o 1 % powyżej prognozowanego wskaźnika inflacji,
3. Poniesione koszty na utrzymanie poszczególnych nieruchomości w roku 2011,
4. Ujęcie środków zewnętrznych jako źródła finansowania części wydatków na termomodernizację, zagospodarowanie terenów i kulturalno – oświatowych.

Proponowane wielkości wskaźników przyjętych do planu na 2012 r. są jedynie danymi szacunkowymi z uwagi na brak między innymi ostatecznych wyników na poziomie przychodów i kosztów w roku bieżącym. Ponadto, przyjęte wskaźniki do oszacowania planu mogą ulec zmianie po dokonaniu analizy wykonania dochodów i wydatków za rok 2011. Zmianie mogą ulec także wskaźniki makroekonomiczne w wyniku zmian sytuacji gospodarczej.

#### **IV. Eksploatacja zasobów w roku 2012**

Po wyodrębnieniu ze stawki eksploatacyjnej mediów, podatków i wywozu nieczystości planowane przewidywane wpływy wg naliczeń wyniosą około 2 100 tys. zł. Koszty eksploatacji na rok 2012 winny być na poziomie przychodów.

Nadwyżka lub niedobór rozliczone będą z niedoborem lub nadwyżką roku 2011.

Przewiduje się również przeznaczenie części nadwyżki bilansowej na pokrycie nierozliczonej straty.

#### **V. Fundusz remontowy w roku 2012**

Plan gospodarowania środkami na remonty w roku 2012 przedstawia się następująco:

Wpływy :

Odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych	2 118 tys. zł
Inne wpływy :	350 tys. zł
<b>Razem wpływy :</b>	<b>2 468 tys. zł</b>

Wydatkowanie :

Remonty :	800 tys. zł
Termomodernizacja :	1 500 tys. zł
<b>Razem wydatki :</b>	<b>2 300 tys. zł</b>

**Pozostałość** **168 tys. zł**

Różnicę między wpływami a wydatkami w kwocie 168 tys. zł proponuje się pozostawić na zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 171, pkt 3 Statutu Spółdzielni lub wykorzystać w razie pogorszenia się uwarunkowań zewnętrznych.

Plan wpływów i wydatków funduszu remontowego uwarunkowany jest również uzyskaniem środków z zewnątrz – dofinansowanie z Urzędu Miasta czy uzyskanie środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

W projekcie planów Zarząd rozważa się również przeznaczenie części nadwyżki bilansowej na dofinansowanie niektórych zasobów, w których występują bardzo wysokie koszty remontów, np. budynki tzw. „starego budownictwa”, które nie otrzymają dofinansowania z Urzędu Miasta.

## VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w roku 2012

Planowane koszty i przychody na poziomie:	306 tys. zł
w tym:	
dofinansowanie z Urzędu Miasta :	50 tys. zł
opłaty od członków :	165 tys. zł
sponsoring :	18 tys. zł
inne dochody ( wynajem sal, imprezy biletowane itd.) :	67 tys. zł
umowy z mieszkańcami nie będącymi członkami:	6 tys. zł

Kierunki działań w roku 2012 to :

1. Zorganizowanie ok. 32 imprez, konkursów, festynów, itp. ,
2. Intensyfikacja działań w celu pozyskania współorganizatorów imprez przez nas organizowanych,
3. Kontynuacja zajęć skierowanych do dorosłych - Klub Seniora i Uniwersytet Trzeciego Wieku oraz zajęcia dodatkowe tj. zajęcia komputerowe, plastyczne, lektoraty z języka angielskiego i niemieckiego,
4. Chcąc utrzymać dotychczasową działalność społeczną i kulturalną, zabiegamy o pozyskiwanie dofinansowania z Urzędu Miasta, od sponsorów i z nowo podpisanych umów dotyczących korzystania z oferty SOK „Stokrotka”.

Uchwalono na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu  
w dniu 25.10.2011r. Uchwała Nr 42/2011, Protokół Nr 41/2011

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
mgr inż. Grzegorz Dudziński

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
mgr inż. Dariusz Zawadziński