

# **ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU PLANU GOSPODARCZO- FINANSOWEGO, KIERUNKU POLITYKI GOSPODARCZEJ ORAZ WYDATKOWANIU ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI NA ROK 2010**

Opracowanie założeń do projektu planu gospodarczo – finansowego na 2010 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 na rok 2010**

1. Kontynuacja wieloletniego programu termomodernizacji budynków SM Świecie,
2. Wykonanie zadań remontowych przewidzianych w planie remontów na 2010 rok, w tym:
  - a. realizacja Planu Zagospodarowania Terenów Spółdzielni,
  - b. wykonanie dokumentacji technicznej i audytów dla budynków zbudowanych przed 1961 rokiem,
  - c. doszczelnienie instalacji gazowych,
  - d. realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów obiektów,
3. Intensyfikacja wykorzystywania nieruchomości i mienia Spółdzielni w celu zwiększenia dochodów innych niż działalność mieszkaniowa,
4. Rozpoczęcie wstępnych prac nad pozyskaniem terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe,
5. Dalsze wzmoczenie działań w zakresie windykacji należności wraz ze sprzedażą wierzytelności podmiotom zewnętrznym oraz pozyskaniem lokali na eksmisję,
6. Współpraca z organami samorządowymi i mediami w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni jako podmiotu wspomagającego mieszkańców w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i kulturalno – oświatowych,
7. Wystąpienie z ofertą zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,

8. Dalsza racjonalizacja kosztów działania Spółdzielni , w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów, głównie energii cieplnej , wody, kosztu wywozu odpadów komunalnych.

## **II. Zadania i kierunki kontynuowane w 2010 roku**

1. Kontynuowanie działań zmierzających do jak najszybszej realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
2. Doposażenie w sprzęt pozwalający na poprawę sprawności i niezawodności działania oraz zwiększenie ilości i jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię poprzez wykorzystanie alternatywnych form finansowania środków trwałych (leasing),
3. Urealnienie stawki eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach ze zróżnicowaniem jej dla członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali,

Projekt planu gospodarczo – finansowego na 2010 rok opracowany jest w oparciu o:

1. Uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne,
2. Realne dochody Spółdzielni wynikające z założonych stawek opłat na 2010 r.
3. Realne koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne.

Kształt projektu planu na 2010 r. będzie opracowany przy założeniu:

1. Zwiększenia przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych – średnio o 1,05 w stosunku do roku 2009,
2. Planu zatrudnienia z uwzględnieniem Schematu Organizacyjnego,
3. Stopniowym wprowadzaniu zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku,
4. Utrzymania bezpiecznego zadłużenia na poziomie niezbędnym do realizacji planu termomodernizacji,
5. Utrzymania wydatków bieżących na poziomie zabezpieczającym realizację zadań Spółdzielni z równoczesnym zachowaniem dotychczasowej relacji wydatków bieżących do dochodów,
6. Zachowania dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł dochodów,
7. Zabezpieczenia kwot na spłatę i obsługę długu,
8. Realizacji zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi.

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

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

Przy konstruowaniu planu należy dążyć do tego, aby zadania i kwoty wprowadzane do planu po stronie wydatków posiadały kalkulację kosztów i określenie efektu rzeczowego, jaki się przewiduje do osiągnięcia po ich wydatkowaniu.

Zagrożeniem dla planu jest sytuacja gospodarcza, niepewność co do wskaźników makroekonomicznych, zwłaszcza inflacji. Może to 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 2010**

Prognoza kosztów i przychodów na 2010 r. dokonana będzie w oparciu o :

1. Przewidywane wykonanie kosztów i dochodów w roku 2009,
2. Przyjęcie wzrostu opłat niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, ścieki) o 10%,
3. Zwiększenie przychodu z tytułu opłat eksploatacyjnych – średnio o 5%,
4. Ujęcie środków zewnętrznych w wysokości 300 tys. zł jako źródła finansowania części wydatków na termomodernizację i kulturalno – oświatowych.

Proponowane wielkości wskaźników przyjętych do planu na 2010 r. są jedynie danymi szacunkowymi z uwagi na brak między innymi ostatecznych decyzji o poziomie opłat i kosztów w tym roku. Ponadto, przyjęte wskaźniki do oszacowania planu mogą ulec zmianie po dokonaniu analizy wykonania dochodów i wydatków za rok 2009. Zmianie mogą ulec także wskaźniki makroekonomiczne w wyniku zmian sytuacji gospodarczej.

### **IV. Eksploatacja zasobów**

Planowane koszty eksploatacji na rok 2010 wynoszą – 3 675 000,00 zł

Przewidywane wpływy wg naliczeń - 3 695 000,00 zł

Przewidywana nadwyżka rozliczona będzie z niedoborem roku 2009.

## V. Fundusz remontowy

Plan gospodarowania środkami na remonty w roku 2010 przedstawia się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Plan na 2010 r.</b>
<b>Wpływy:</b>	
Odpisy od lokali mieszkalnych	1 870 000,00
Odpisy od lokali użytkowych	256 000,00
Inne wpływy (UM)	250 000,00
<b>Razem wpływy :</b>	<b>2 376 000,00</b>
<b>Wydatkowanie :</b>	
Remonty	1 008 000,00
Termomodernizacja	1 368 000,00
<b>Razem wydatki :</b>	<b>2 376 000,00</b>

## VI. Działalność społeczno – wychowawcza

Planowane koszty i przychody na poziomie – 305 000,00 zł.

Ze uwagi na zmiany w przepisach prawnych zakłada się pełne wyodrębnienie kosztów i przychodów działalności kulturalno – oświatowej, takich jak np.: koszty Zarządu Ogólnego, energii, wody, itp., niezbędnych do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Działalność SOK Stokrotka rozliczana jest z działalnością podstawową.