



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie  
e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl  
tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989  
tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911  
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

---

---

# **ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO, KIERUNKU POLITYKI GOSPODARCZEJ ORAZ WYDATKOWANIU ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI NA ROK 2014**

Świecie, dnia 25.10.2013 r.

2014

Opracowanie założeń do projektu planu gospodarczo – finansowego na 2014 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 2014**

1. Wdrażanie elementów strategii rozwoju spółdzielni.
2. Bilansowanie kosztów i przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na nieruchomościach (ewentualne korekty stawek).
3. Kontynuacja procesu termomodernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1961 rokiem – kolejne budynki.
4. Pozyskiwanie środków z budżetu miasta uwzględniające uwarunkowania związane z pomocą de minimis.
5. Dalsza realizacja Planu Zagospodarowania Terenów Spółdzielni.
6. Termomodernizacja i remonty lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych.
7. Dalsze remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów obiektów, w miarę posiadanych środków.
8. Stopniowa wymiana wodomierzy na radiowe w budynkach mieszkalnych w powiązaniu z remontem instalacji wodnej.
9. Wymiana podzielników c.o. na radiowe w Świeciu z dofinansowaniem z zysku dla członków Spółdzielni.
10. Ujednoczenie terminu odczytów zużycia ciepła na okres letni, aby rozliczenie obejmowało cały sezon grzewczy dla wszystkich lokali.
11. Utrzymanie dochodów innych niż działalność mieszkaniowa na poziomie zbliżonym do dotychczasowego.
12. Intensyfikacja działań w kierunku obniżenia zaległości w opłatach za lokale, w tym poszukiwanie nowych form ściągania zaległości (hipoteka, zewnętrzna firma windykacyjna, pomoc w zamianie, sprzedaży, odpracowywaniu długu).

13. Dalsza współpraca z organami samorządowymi i mediami w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni.
14. Kontynuacja racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenie warunków do zmniejszenia zużycia mediów, głównie energii cieplnej, wody, energii elektrycznej.
15. Usprawnienie odbioru odpadów po zmianach prawnych i przejęciu tego obowiązku przez Miasto.
16. Dalsza adaptacja pomieszczeń biurowych w celu usprawnienia obsługi mieszkańców i dostosowania ich do wymogów GIODO.
17. Ciągłość ubezpieczenia „przy czynszu” w porozumieniu z towarzystwem ubezpieczeniowym celem usprawnienia procesu likwidacji szkód i obniżeniem składki ubezpieczeniowej dla użytkowników lokali.
18. Propagowanie korzystania z kont wirtualnych dla mieszkańców oraz wprowadzenie tablicy ogłoszeń dla mieszkańców na stronie internetowej.
19. Badanie i monitorowanie sytuacji rynkowej dla ewentualnego pozyskania gruntów pod przyszłe budownictwo mieszkaniowe.
20. Podjęcie działań zmierzających do pozyskania lokali tymczasowych dla Spółdzielni.
21. Stopniowe wprowadzanie monitoringu dla budynków z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.
22. Monitorowanie zewnętrznych środków dofinansowania inwestycji w odnawialne źródła energii.
23. Rozwój outsourcingu w celu redukcji i kontroli kosztów oraz uzyskania dostępu do usług wysokiej jakości.
24. Modernizacja Spółdzielczego Ośrodka Kultury w ramach posiadanych środków.

## **II. Projekt planu gospodarczo – finansowego na 2014 rok opracowany jest w oparciu o:**

1. Uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne w 2014 roku.
2. Realne dochody Spółdzielni wynikające z założonych stawek opłat na 2014 r.
3. Przewidywane koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne.
4. Bilansowanie i rozliczanie opłat eksploatacyjnych na poziomie ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach.

5. Plan zatrudnienia z uwzględnieniem Schematu Organizacyjnego.
6. Utrzymanie zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku.
7. Stopniowe zmniejszanie zadłużenia wynikającego z przeprowadzonego procesu termomodernizacji.
8. Utrzymanie wydatków bieżących na poziomie zabezpieczającym realizację zadań Spółdzielni z równoczesnym zachowaniem dotychczasowej relacji wydatków bieżących do przychodów.
9. Zachowanie dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł przychodów z uwzględnieniem odejścia od obsługi wywozu odpadów.
10. Zabezpieczenie kwot na spłatę i obsługę zobowiązań.
11. Realizację zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi i pozyskanie środków na zadania już wykonane.

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 i remonty, ograniczenie limitów dotyczących pomocy de minimis oraz okres przejściowy między budżetami gmin i programami z tym związanymi.

### **III. Prognoza kosztów i przychodów na rok 2014**

Prognoza kosztów i przychodów na 2014 r. dokonana jest w oparciu o :

1. Przewidywane wykonanie kosztów i dochodów w roku 2013.
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 2013.

4. Ujęcie środków zewnętrznych jako źródła finansowania części wydatków na termomodernizację, zagospodarowanie terenów i kulturalno – oświatowych.

Proponowane wielkości wskaźników przyjętych do planu na 2014 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 2013. Zmianie mogą ulec także wskaźniki makroekonomiczne w wyniku zmian sytuacji gospodarczej.

#### **IV. Eksploatacja zasobów w roku 2014**

Przewidywane wpływy działalności eksploatacyjnej na lokale mieszkalne wg naliczeń wyniosą około 2 400 tys. zł. Zakłada się dalsze bilansowanie kosztów z dochodami na poszczególnych nieruchomościach.

Nadwyżka lub niedobór rozliczone będą z niedoborem lub nadwyżką roku 2013.

Nie przewiduje się przeznaczenia nadwyżki bilansowej na pokrycie straty (nie powinna wystąpić).

Możliwe wykorzystanie nadwyżki po decyzji Walnego Zgromadzenia to:

1. Inwestycje w lokale użytkowe i garaże.
2. Zmniejszenie opłat dla członków spółdzielni.
3. Dofinansowanie działalności kulturalno – oświatowej.
4. Dofinansowanie remontów tzw. „starego budownictwa”.
5. Dofinansowanie wymiany urządzeń pomiarowych dla członków Spółdzielni.

#### **V. Fundusz remontowy w roku 2014**

Plan gospodarowania środkami na remonty w roku 2014 przedstawia się następująco:

Wpływy :

Odpisy od lokali mieszkalnych	1 940 tys. zł
Odpisy od lokali użytkowych	200 tys. zł
Inne wpływy :	66 tys. zł
<b><u>Razem wpływy :</u></b>	<b><u>2 236 tys. zł</u></b>

Wydatkowanie :

Remonty l. mieszkalne: 2 036 tys. zł

Remonty l. użytkowe: 200 tys. zł

**Razem wydatki : 2 236 tys. zł**

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

W projekcie planów Zarząd przeznaczy część nadwyżki bilansowej na dofinansowanie niektórych zasobów, w których występują bardzo wysokie koszty remontów, np. budynki tzw. „starego budownictwa”, oraz dopłatę za wymianę podzielników c.o. dla członków Spółdzielni, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

## **VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w roku 2014**

Planowane koszty i przychody na poziomie – 315 000,00 zł

w tym:

1. Dofinansowanie z Urzędu Miasta - 70 000,00 zł
2. Opłaty od członków - 150 000,00 zł
3. Sponsoring - 9 000,00 zł
4. Inne dochody (wynajem sal, imprezy biletowane itd.) - 74 000,00 zł
5. Odpłatność za zajęcia w kołach i sekcjach - 12 000,00 zł

Podstawowym kierunkiem działalności jest integrowanie całej społeczności, szczególnie zamieszkującej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

W tym celu planuje się:

1. Zorganizowanie 37 imprez między innymi konkursy i przeglądy np. wokalne, taneczne i plastyczne oraz wystawy, turnieje sportowo-rekreacyjne i imprezy okolicznościowe oraz wakacyjną edukację kulturalną,
2. Kontynuowanie edukacji kulturalnej dla dzieci, młodzieży i dorosłych w kołach zainteresowań, klubach i sekcjach,

3. Wprowadzanie nowych form działalności – między innymi taniec breakdance, klub nordic walking,
4. Rozwijanie współpracy z lokalnymi instytucjami i stowarzyszeniami takimi jak: Urząd Miejski w Świeciu, OKSiR, Towarzystwo Miłośników Ziemi Świeckiej, Ognisko TKKF „Marianki”, lokalne szkoły i przedszkola,
5. Pozyskanie dofinansowanie z Budżetu Gminy Świecie i od sponsorów.

  
Z-CZ. PRZESŁA ZARZĄDU  
SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
mgr inż. Grzegorz Dudański

  
PRZESŁA ZARZĄDU  
SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
mgr inż. Rafał Zawadzki

Świecie, dnia 25.10.2013 r.