

**ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU PLANU GOSPODARCZO-
FINANSOWEGO, KIERUNKU POLITYKI GOSPODARCZEJ
ORAZ WYDATKOWANIU ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI
NA ROK 2013**



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W ŚWIECIU**

Świecie październik 2012

Opracowanie założeń do projektu planu gospodarczo – finansowego na 2013 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 2013

1. Opracowanie strategii rozwoju spółdzielni na lata 2013-2018.
2. Zbilansowanie kosztów i przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na pozostałych nieruchomościach (ewentualne korekty stawek).
3. Kontynuacja procesu termomodernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1961 rokiem – dalsze 3-5 budynków.
4. Pozyskanie 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 własnych.
7. Ustalenie odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych na poziomie równym wydatkom.
8. Dalsze remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów obiektów, w miarę posiadanych środków.
9. Opracowanie kolejności oraz zakresu i rozpoczęcie programu remontu klatek schodowych.
10. Opracowanie programu wymiany wodomierzy w powiązaniu z remontem instalacji wodnej.
11. Przegląd za pomocą kamery stanu instalacji kanalizacyjnej wraz z rozpoczęciem czyszczenia metodą wysokiego ciśnienia.
12. Utrzymanie dochodów innych niż działalność mieszkaniowa na poziomie zbliżonym do dotychczasowego.

13. Kontynuacja i intensyfikacja działań w kierunku obniżenia zaległości w opłatach za lokale, w tym poszukiwanie nowych form ściągania zaległości (hipoteka, zewnętrzna firma windykacyjna).
14. Dalsza współpraca z organami samorządowymi i mediami w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni.
15. 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 użytkowników lokali – planowane połączenie rozliczenia wody i gazu w jednym terminie, jednoczesne przeglądy gazowe i kominiarskie, monitoring mocy zamówionej.
16. Współpraca z Urzędem Miasta w zakresie przekazania gospodarki odpadami.
17. Remont pomieszczeń biurowych w celu usprawnienia obsługi mieszkańców i dostosowanie ich do wymogów GIODO – zgłoszenie bazy danych.
18. Celem usprawnienia procesu likwidacji szkód i obniżeniem składki ubezpieczeniowej dla użytkowników lokali, będą kontynuowane ubezpieczenia „przy czynszu” w porozumieniu z towarzystwem ubezpieczeniowym.
19. Dalsze usprawnianie systemu informatycznego poprzez wprowadzenie kont wirtualnych dla mieszkańców, wprowadzenie tablicy ogłoszeń dla mieszkańców na stronie internetowej.
20. Podjęcie działań w celu ewentualnego pozyskania gruntów pod przyszłe budownictwo mieszkaniowe.

II. Projekt planu gospodarczo – finansowego na 2013 rok opracowany jest w oparciu o:

1. Uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne w 2013 roku.
2. Realne dochody Spółdzielni wynikające z założonych stawek opłat na 2013 r.
3. Realne koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne uwzględniające przekazanie gospodarki odpadami do Urzędu Miasta.

4. Zbilansowanie 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 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 i remonty.

III. Prognoza kosztów i przychodów na rok 2013

Prognoza kosztów i przychodów na 2013 r. dokonana będzie w oparciu o :

1. Przewidywane wykonanie kosztów i dochodów w roku 2012.
2. Przyjęcie wzrostu opłat niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, ścieki, gaz) o 1 % powyżej prognozowanego wskaźnika inflacji.

3. Przejęcie obsługi gospodarki odpadami przez Urząd Miasta.
4. Poniesione koszty na utrzymanie poszczególnych nieruchomości w roku 2012.
5. Ujęcie środków zewnętrznych jako źródła finansowania części wydatków na termomodernizację, zagospodarowanie terenów i kulturalno – oświatowych.

Proponowane wielkości wskaźników przyjętych do planu na 2013 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 2012. Zmianie mogą ulec także wskaźniki makroekonomiczne w wyniku zmian sytuacji gospodarczej.

IV. Eksploatacja zasobów w roku 2013

Przewidywane wpływy działalności eksploatacyjnej na lokale mieszkalne wg naliczeń wyniosą około 2 800 tys. zł. Zakłada się dalsze bilansowanie kosztów z dochodami na poszczególnych nieruchomościach.

Nadwyżka lub niedobór rozliczone będą z niedoborem lub nadwyżką roku 2012.

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”.

V. Fundusz remontowy w roku 2013

Plan gospodarowania środkami na remonty w roku 2013 przedstawia się następująco:

Wpływy :

Odpisy od lokali mieszkalnych	1 809 tys. zł
Odpisy od lokali użytkowych	70 tys. zł
Inne wpływy :	66 tys. zł
<u>Razem wpływy :</u>	<u>1 945 tys. zł</u>

Wydatkowanie :

Remonty l. mieszkalne:	1 510 tys. zł
Remonty „stare budownictwo”	265 tys. zł
Remonty l. użytkowe:	70 tys. zł
<u>Razem wydatki :</u>	<u>1 845 tys. zł</u>
Pozostałość	100 tys. zł

Różnicę między wpływami a wydatkami w kwocie 100 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 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”, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w roku 2013

Planowane koszty i przychody na poziomie – 309 000,00 zł

w tym:

1. Dofinansowanie z Urzędu Miasta - 50 000,00 zł
2. Opłaty od członków - 163 000,00 zł
3. Sponsoring - 18 000,00 zł
4. Inne dochody (wynajem sal, imprezy biletowane itd.) - 72 000,00 zł
5. Umowy z mieszkańcami nie będącymi członkami - 6 000,00 zł

Nadrzędnym celem jest prowadzenie edukacji kulturalnej dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz integrowanie społeczności zamieszkującej w zasobach miasta.

W tym celu planuje się:

1. Zorganizowanie ok. 35 imprez w tym 3 imprezy plenerowe (festyny, pikniki) a także konkursy i przeglądy np. wokalne, taneczne i plastyczne oraz wystawy, turnieje sportowo-rekreacyjne i imprezy okolicznościowe.

2. Dalszą współpracę z organami samorządowymi, instytucjami i stowarzyszeniami takimi jak: Urząd Miejski w Świeciu, Ośrodek Kultury Sportu i Rekreacji, Towarzystwo Miłośników Ziemi Świeckiej, Ognisko TKKF „Marianki” w celu wspólnego organizowania imprez.
3. Pozyskiwanie dofinansowania z Urzędu Miasta, od sponsorów i z nowo podpisanych umów.
4. Kontynuowanie zajęć w kołach zainteresowań dla dzieci i młodzieży a dla dorosłych zajęcia w klubie seniora i Uniwersytecie Trzeciego Wieku

Świecie, dnia 25.10.2012 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świeciu

Z-GA PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Czesław Puzdriński

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadzkiński