



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 2016**

2015-10-30

Opracowanie założeń do projektu planu gospodarczo – finansowego na 2016 r. dokonano na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nr 45/2015 z dn. 20.10.2015 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 2016

1. Wdrażanie elementów strategii rozwoju spółdzielni,
2. Utrzymanie wyniku Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na uzyskanym poziomie, ewentualne korekty stawek na nieruchomościach,
3. Składanie wniosków do budżetu miasta na roboty infrastrukturalne terenów oraz na działalność społeczno – kulturalną, oraz ewentualne dofinansowanie zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 stycznia 2015 r. nr 32/15,
4. Dalsza rewitalizacja terenów Spółdzielni, mająca na celu poprawę funkcjonalności i estetyki terenów spółdzielni oraz infrastruktury,
5. Podejmowanie działań w zakresie możliwości usprawnienia komunikacji na terenach Spółdzielni, z uwzględnieniem możliwości parkowania,
6. Termomodernizacja i remonty lokali użytkowych w ramach posiadanych środków,
7. Kontynuacja remontów klatek schodowych, zgodnie z harmonogramem,
8. Kontynuacja wymiany domofonów i montaż pojemników na ulotki w ramach porządkowania klatek schodowych,
9. Dalsze remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów obiektów, w miarę posiadanych środków,
10. Eliminowanie podgrzewania wody gazem w budynkach mieszkalnych – kontynuacja działań podjętych w roku 2014, budowa węzłów cieplnych, instalacji c.w.u. i elementów odnawialnych źródeł energii,
11. Kontynuacja wymiany wodomierzy na radiowe w budynkach mieszkalnych w powiązaniu z remontem instalacji wodnej i kanalizacyjnej,

12. Kontynuacja docieplenia stropów piwnic, zgodnie z wnioskami mieszkańców,
13. Dalsze przeprowadzanie remontów dachów, w nowej technologii, według potrzeb,
14. Utrzymanie dochodów innych niż działalność mieszkaniowa na poziomie zbliżonym do dotychczasowego, w tym:
 - a. kontynuacja budowy garaży pod wynajem, w ramach posiadanych środków, z uwzględnieniem zasilenia z zysku,
 - b. pozyskiwanie wspólnot do zarządzania w celu minimalizowania kosztów dla lokali mieszkalnych,
 - c. poszukiwanie i pozyskiwanie najemców lokali użytkowych,
15. Prowadzenie 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,
16. Współpraca z organami samorządowymi, organizacjami społecznymi i mediami w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni,
17. Ograniczanie kosztów działania Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, poprzez między innymi - kumulację rozliczeń poszczególnych mediów w tym samym czasie,
18. Zwiększenie zakresu zleceń zewnętrznych mające na celu ograniczenie kosztów – kolejne przetargi na sprzątanie, organizacja staży,
19. Prowadzenie dalszych działań w zakresie zmniejszenia uciążliwości sąsiedztwa miejsc składowania odpadów – ogrodzenia, obsadzanie krzewami, itp.,
20. Kontynuowanie ubezpieczenia „przy czynszu” w porozumieniu z towarzystwem ubezpieczeniowym celem usprawnienia procesu likwidacji szkód i obniżeniem składki ubezpieczeniowej dla użytkowników lokali,
21. Rozwijanie możliwości zdalnego kontaktu ze spółdzielnią przez mieszkańców, poprzez między innymi wprowadzanie nowych form komunikacji z mieszkańcami – np. wiadomości SMS,
22. Monitorowanie sytuacji na rynku inwestycyjnym w zakresie ewentualnego pozyskania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,

23. Współpraca z Urzędem Miasta Świecie w zakresie monitoringu odpadów komunalnych i utrzymania terenów, pomoc we wprowadzaniu monitoringu dla następnych lokalizacji,
24. Kolejna próba pozyskania wykonawców do dobudowy balkonów w cenach możliwych do zaakceptowania dla mieszkańców,
25. Poszukiwanie terenów pod nowe miejsca postojowe,

II. Podstawa opracowania projektu planu:

Przy budowie projektu planu uwzględnione zostaną czynniki mające wpływ na wielkość dochodów i wydatków, takie jak:

1. Zewnętrzne uwarunkowania prawne i finansowe w roku 2016,
2. Zmiana poziomu kosztów spowodowana warunkami zewnętrznymi,
3. Stan organizacyjny Spółdzielni, sposób realizacji zadań siłami własnymi i zlecenia zewnętrzne,
4. Podjęte uchwały,
5. Stan majątku będącego w posiadaniu Spółdzielni,
6. Przewidywane dochody Spółdzielni wynikające z założonych stawek opłat na 2016 r.,
7. Przewidywane koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne,
8. Bilansowanie i rozliczanie opłat eksploatacyjnych na poziomie ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach,
9. Plan zatrudnienia z uwzględnieniem Schematu Organizacyjnego,
10. Rozszerzenie zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku,
11. Dalsza spłata zobowiązań wynikających z przeprowadzonego procesu termomodernizacji, oraz zabezpieczenie kwot na spłatę i obsługę zobowiązań,
12. Bilansowanie funduszu remontowego spółdzielni, z uwzględnieniem sald ujemnych na poszczególnych nieruchomościach,
13. Zachowanie dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł przychodów,

14. Realizację zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi.

Czynnikami wpływającymi na plan gospodarczo – finansowy mogą być: niepewność, co do sytuacji gospodarczej po zmianie rządu, wskaźników makroekonomicznych, zwłaszcza inflacji, ograniczenie limitów dotyczących pomocy de minimis, okres przejściowy między budżetami gmin i programami z tym związanymi oraz dostępność środków unijnych, z których można by było skorzystać. Problem stanowią mogą zmiany prawa w zakresie opodatkowania czy składek ZUS.

III. Prognoza kosztów i przychodów na rok 2016

Prognoza kosztów i przychodów na 2016 r. dokonana jest w oparciu o :

1. Przewidywane wykonanie kosztów i dochodów w roku 2015,
2. Przyjęcie wzrostu opłat niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda, ścieki, gaz) o 1 % powyżej prognozowanego wskaźnika inflacji,
3. Poniesione koszty oraz dochody osiągnięte na utrzymanie poszczególnych nieruchomości w roku 2015,
4. Ujęcie środków zewnętrznych, jako źródła finansowania części wydatków na infrastrukturę, zagospodarowanie terenów i kulturalno – oświatowych,

Proponowane wielkości wskaźników przyjętych do planu na 2016r. 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 kosztów za rok 2015. Zmianie mogą ulec także wskaźniki makroekonomiczne w wyniku zmian sytuacji gospodarczej.

IV. Eksploracja zasobów w roku 2016

Przewidywane wpływy działalności eksploatacyjnej na lokale mieszkalne wg naliczeń wyniosą około 2 600 tys. zł. Zakłada się dalsze bilansowanie kosztów z dochodami na poszczególnych nieruchomościach.

Nadwyżka lub niedobór rozliczone będą z niedoborem lub nadwyżką roku 2015.

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

Możliwe wykorzystanie zysku po decyzji Walnego Zgromadzenia to:

1. Inwestycje,
2. Zmniejszenie opłat dla członków spółdzielni,
3. Dofinansowanie działalności kulturalno – oświatowej,
4. Remonty klatek schodowych,
5. Dofinansowanie robót infrastrukturalnych, z uwzględnieniem zakupu zabawek lub sprzętu do siłowni zewnętrznych.

V. Fundusz remontowy w roku 2016

Prognoza planu gospodarowania środkami na remonty w roku 2016 przedstawia się następująco:

Prognozowany stan środków na 31.12.2015 r.	100 tys. zł
Wpływy:	
Odpisy od lokali mieszkalnych	1 963 tys. zł
Odpisy od lokali użytkowych	150 tys. zł
Inne wpływy 70 tys. zł	
<u>Razem wpływy:</u>	<u>2 183 tys. zł</u>
Wydatkowanie:	
Remonty l. mieszkalne:	1 850 tys. zł
Remonty l. użytkowe:	150 tys. zł
<u>Razem wydatki :</u>	<u>2 000 tys. zł</u>
<u>Stan środków na 31.12.2016r.</u>	<u>283 tys. zł.</u>

Podjęte decyzje w sprawie nie rozstrzygania przetargów, w których osiągnięte ceny były powyżej planowanych (roboty hydrauliczne i elektryczne) oraz wstrzymanie zleceń na docieplenia stropów piwnic (ze względu na konieczność sprawdzenia nowej technologii) pozwolą na ograniczenie wydatków na funduszu remontowym w 2015 r. Umożliwi to jego zbilansowanie na koniec roku. Zadania z roku 2015 zostaną wprowadzone do planu na 2016 rok.

Plan wpływów i wydatków funduszu remontowego uwarunkowany jest między innymi uzyskaniem środków z zewnątrz – środki unijne czy ewentualne dofinansowanie z Urzędu Miasta. Dopuszcza się również podjęcie decyzji przez Walne Zgromadzenie o częściowym zasileniu funduszu remontowego z zysku.

W założeniach do planu przewiduje się wykonanie remontów do wysokości odpisów, oraz z przesunięcia robót z roku 2015, mających na celu uzyskanie korzystniejszych cen.

VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w roku 2016

Planowane koszty i przychody na poziomie – 332 tys. zł

w tym:

Dofinansowanie z Urzędu Miasta	95 tys. zł
Opłaty od członków	150 tys. zł
Sponsoring	5 tys. zł
Inne dochody (wynajem sal, imprezy biletowane itd.)	72 tys. zł
Odpłatność za zajęcia w kołach i sekcjach	10 tys. zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie § 4, ust. 2 Statutu Spółdzielni. W roku 2016 przewiduje się kontynuować sprawdzone działania i wprowadzać nowe do realizacji a edukację kulturalną planuje się prowadzić poprzez zajęcia wokalne, plastyczne, taneczne oraz organizację warsztatów i spotkań tematycznych:

1. Uniwersytet Trzeciego Wieku, w którym oprócz wykładów głównych planuje się zajęcia dodatkowe, takie jak: zajęcia komputerowe, język angielski, psychologię, zajęcia plastyczne, gimnastykę. Planuje się również wspomaganie działalności Klubu Seniora „Kalina”,

2. Zorganizowanie około 34 imprez, w tym imprezy plenerowe (festyny, pikniki), przeglądy, konkursy i turnieje, imprezy sportowo-rekreacyjne,
3. Planuje się doposażenie sali do zajęć wokalnych i plastycznych,
4. Kontynuowanie współpracy z lokalnymi instytucjami i stowarzyszeniami takimi jak: Urząd Miejski w Świeciu, Ośrodek Kultury Sportu i Rekreacji, Ośrodek Pomocy Społecznej, Towarzystwo Miłośników Ziemi Świeckiej oraz ze szkołami i przedszkolami,
5. Do realizacji tych zamierzeń planuje się pozyskać dofinansowanie z Budżetu Gminy Świecie, od sponsorów oraz od członków Spółdzielni na niezmienionym poziomie.

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawodźński

Świecie, dnia 30.10.2015 r.

Zatwierdzono na posiedzeniu Zarządu w dniu 30.10.2015 r., Uchwała nr 48/2015 r.