

**Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA
na rok 2019**

Przedkładamy Państwu plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA na rok 2019 obejmujący fundusz płac, eksploatację, fundusz remontowy oraz media.

1. WYNAGRODZENIA

W roku 2019 planowane zatrudnienie będzie na poziomie takim samym jak w roku 2018. Zatrudnienie w Spółdzielni kształtuje się w sposób następujący :

- 3 osoby – Zarząd Spółdzielni,
- 6 osób (5,125 etatu) – Administracja,
- 11 osób – 10,5 etatu) -Konserwatorzy i gospodarze

W tabeli 1 przedstawiamy Państwu limit funduszu płac na rok 2019 w porównaniu z planem roku 2018.

Tabela 1

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2018	Plan 2019
I.	Fundusz osobowy	955 000,00 zł	915 000,00 zł
1	płace zasadnicze	877 000,00 zł	837 000,00 zł
2	premia za zadania specjalne	50 000,00 zł	50 000,00 zł
3	nagrody jubileuszowe	28 000,00 zł	6 000,00 zł
5	odprawy pracownicze	- zł	22 000,00 zł
II.	Fundusz bezosobowy	33 000,00 zł	70 000,00 zł
1	Rada Nadzorcza	30 000,00 zł	30 000,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	3 000,00 zł	40 000,00 zł
	razem	988 000,00 zł	985 000,00 zł

2. Przychody i koszty eksploatacji zasobów własnych oraz przychody i koszty związane z zarządzaniem zasobem obcym.

Elementami eksploatacji są:

1. administrowanie
2. ubezpieczenia, podatki i koszty prowadzenia rachunków bankowych,
3. energia elektryczna w części wspólnej nieruchomości,
4. utrzymanie porządku
5. konserwacja bieżąca.

Planowane przychody na pokrycie kosztów eksploatacji pokazuje poniższa tabela

Tabela 2

Adres nieruchomości	powierzchnia całkowita m ²	stawka eksploatacyjna w zł/m ²	planowany przychód roczny	dodatkowe opłaty na sprzątanie klatek schodowych
NADRZECZNA 24/26	667,4	1,99	15 937,51 zł	1728,00 zł
NADRZECZNA 27	440,8	1,99	10 526,30 zł	0,00
NADRZECZNA 32	667,4	1,99	15 937,51 zł	1728,00 zł
NADRZECZNA 36B	154,6	1,99	3 691,85 zł	0,00
NADRZECZNA 37/39	667,4	1,99	15 937,51 zł	1728,00 zł
NADRZECZNA 38/40	190,9	1,99	4 558,69 zł	0,00
NADRZECZNA 41/43	667,4	1,99	15 937,51 zł	1728,00 zł
NADRZECZNA 42/44	667,4	1,99	15 937,51 zł	1728,00 zł
NADRZECZNA 42A	176,1	1,99	4 205,27 zł	0,00
NADRZECZNA 42B	72,2	1,99	1 724,14 zł	0,00
GRANICZNA 49/51	2862,45	2,02	69 385,79 zł	5940,00 zł
ŚW.ANTONIEGO 3234	3862,44	1,96	90 844,59 zł	4992,00 zł
GARAŻE GRANICZNA	270	1,51	4 892,40 zł	0,00
			269 516,58 zł	19 572,00 zł

Adres nieruchomości	udział SM	stawka eksploatacyjna	planowane roczne przychody	roczne koszty utrzymania lokali spółdzielczych we Wspólnotach
BIERNACKIEGO 3	491,3	2,02	18 331,00 zł	15 752,00 zł
BIERNACKIEGO 4/6	1017,7	1,98	42 008,00 zł	39 668,20 zł

BIERNACKIEGO 5	781,9	1,97	24 513,00 zł	23 096,00 zł
BIERNACKIEGO 7	551,2	2,03	19 809,60 zł	17 088,00 zł
BIERNACKIEGO 8/10	688,6	2,02	25 874,00 zł	24 361,00 zł
BIERNACKIEGO 9	337	2,03	12 271,00 zł	11 583,00 zł
BIERNACKIEGO 11	533,45	2,03	17 978,00 zł	14 115,00 zł
BIERNACKIEGO 12/14	806,9	2,04	26 612,40 zł	25 081,00 zł
STRZELECKA 11	625,3	1,96	26 540,00 zł	25 286,00 zł
STRZELECKA 13	263,4	2,31	8 559,60 zł	8 142,00 zł
STRZELECKA 15	510,2	1,93	23 740,00 zł	21 918,00 zł
MAZOWIECKA 11/13	1233,6	2,02	39 854,00 zł	37 734,00 zł
TECHNICZNA 2	525,6	1,99	21 871,20 zł	20 796,00 zł
CHEMIKÓW 1	302,3	2,05	13 983,60 zł	13 290,00 zł
CHEMIKÓW 3	280	2,06	10 700,00 zł	10 147,00 zł
WIEJSKA 35	390,2	2,25	15 394,80 zł	14 124,00 zł
WIEJSKA 37	693,6	1,98	26 034,00 zł	24 724,00 zł
NADRZECZNA 28	350,8	2,09	8 798,06 zł	8 040,34 zł
NADRZECZNA 29/31	357,8	2,09	8 973,62 zł	8 200,78 zł
NADRZECZNA 30	450	2,09	11 286,00 zł	10 314,00 zł
NADRZECZNA 33/35	583,5	2,09	14 634,18 zł	13 373,82 zł
NADRZECZNA 34/36	422,2	2,09	10 588,78 zł	9 676,82 zł
NADRZECZNA 45	256,8	2,09	6 440,54 zł	5 885,86 zł
WM Szeroka	2855,98	1,87	64 088,19 zł	47 280,00 zł
razem			498 883,55 zł	449 676,81 zł

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami ukazuje poniższa tabela

Adres nieruchomości	powierzchnia całkowita	stawka wynagrodzenia zarządcy	roczny przychód Spółdzielni z umowy o zarządzanie nieruchomością
BIERNACKIEGO 3	1776,7	1,42	30 274,97 zł
BIERNACKIEGO 4/6	2845	1,50	51 210,00 zł
BIERNACKIEGO 5	1776,7	1,50	31 980,60 zł
BIERNACKIEGO 7	1776,7	1,50	31 980,60 zł
BIERNACKIEGO 8/10	2845	1,50	51 210,00 zł
BIERNACKIEGO 9	1776,7	1,50	31 980,60 zł
BIERNACKIEGO 11	1776,7	1,50	31 980,60 zł
BIERNACKIEGO 12/14	3237	1,52	59 042,88 zł
STRZELECKA 11	2294,4	1,46	40 197,89 zł
STRZELECKA 13	2294,4	1,49	41 023,87 zł
STRZELECKA 15	2294,4	1,29	35 517,31 zł

MAZOWIECKA 11/13	4302	1,50	77 436,00 zł
TECHNICZNA 2	1305,6	1,50	23 500,80 zł
CHEMIKÓW 1	1304,9	1,50	23 488,20 zł
CHEMIKÓW 3	1305,6	1,50	23 500,80 zł
WIEJSKA 35	2296,1	1,23	33 890,44 zł
WIEJSKA 37	2294,4	1,50	41 299,20 zł
NADRZECZNA 28	667,4	1,54	12 333,55 zł
NADRZECZNA 29/31	667,4	1,54	12 333,55 zł
NADRZECZNA 30	667,4	1,54	12 333,55 zł
NADRZECZNA 33/35	667,4	1,54	12 333,55 zł
NADRZECZNA 34/36	667,4	1,54	12 333,55 zł
NADRZECZNA 45	440,8	1,54	8 145,98 zł
razem			729 328,50 zł
Długa 11	4295,4	0,95	48 967,56 zł
Bema 29	758,5	0,95	8 646,90 zł
Bama 33/35	805,7	0,95	9 184,98 zł
Graniczna 61	1180,35	1,31	18 555,10 zł
Dolna 1A	289,2	1,01	3 505,10 zł
Siedmiodomki 8	803,67	0,90	8 679,64 zł
Dzieci Polskich 39	2912	0,85	29 702,40 zł
WM Ryś	974,37	0,70	8 184,71 zł
Zgorzelicka/Krzyżowa	1613	0,65	21 882,24 zł
Dzieci polskich 11	3218	0,85	32 823,60 zł
Spalska 114a	1136	0,90	12 268,80 zł
WM Szeroka	9280	1,17	130 291,20 zł
razem			332 692,23 zł

Zaplanowane koszty obsługi administracyjnej przedstawiamy w poniższej tabeli.

Tabela 3

I.p.	Wyszczególnienie	plan roczny w zł
1	2	3
1	wynagrodzenia	550 000,00
	wynagrodzenia brutto z dodatkami	520 000,00
	wynagrodzenia bezosobowe	30 000,00
2	świadczenia na rzecz pracowników	118 000,00
	narzuty do wynagrodzeń ZUS	105 000,00
	ZFŚS	10 000,00
	szkolenia	2 000,00
	koszty BHP, badania profilaktyczne	1 000,00
3	zużycie materiałów i energii	18 000,00
	zużycie energii elekt.i ciepłej	8 000,00
	materiały biurowe	3 000,00

	prenumerata	1 000,00
	wyposażenie biura	3 000,00
	pozostałe materiały np. środki czystości	3 000,00
4	usługi obce	46 000,00
	usługi pocztowe	2 500,00
	usługi konserwacyjno-remontowe	2 000,00
	usługi prawne	1 000,00
	Usługi bankowe	2 500,00
	usługi windykacyjne	3 500,00
	usługi informatyczne	17 000,00
	usługi telefoniczne	4 500,00
	pozostałe usługi	13 000,00
5	podatki i opłaty	4 000,00
6	amortyzacja	7 500,00
7	pozostałe koszty	7 500,00
	razem	751 000,00

Wielkość podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia budynków w roku 2019 przedstawia tabela nr 4

Tabela 4

<i>l.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>koszty</i>
1	Wieczyste użytkowanie/własność	53 500,00 zł
2	Podatek od nieruchomości	62 000,00 zł
3	Podatek od nieruchomości gruntowej	
4	Podatek od budowli	
5	Ubezpieczenie budynków	9 500,00 zł
	RAZEM	125 000,00 zł

UTRZYMANIE PORZĄDKU

W ramach utrzymania porządku realizowane będą prace związane z utrzymaniem czystości wokół budynków, przy wyznaczonych miejscach na składowanie nieczystości stałych, pielęgnacją drzew, krzewów i trawników. W miarę posiadanych środków będą wykonywane nasadzenia uzupełniające żywopłotów oraz prace związane z odtwarzaniem trawników.

KONSERWACJE

W ramach prac konserwacyjnych będą realizowane następujące prace:
okresowe przeglądy stanu technicznego budynków,
okresowe przeglądy instalacji elektrycznej,
okresowe przeglądy instalacji gazowej wraz z usuwaniem usterek,
okresowe przeglądy przewodów wentylacyjnych i dymowych,
czyszczenie przewodów wentylacyjnych i dymowych,
konserwacja instalacji c.o. i c.w. wraz z usuwaniem usterek,
konserwacja instalacji domofonowej,
drobne prace ogólnobudowlane wykonywane na zgłoszenia mieszkańców.

Szczegółowy podział kosztów konserwacji i utrzymanie porządku przedstawia tabela nr 5.

Koszty konserwacji i utrzymania porządku

Tabela 5

I.p.	Wyszczególnienie	plan
1	WYNAGRODZENIA	460 000,00 zł
	<i>wynagrodzenia osobowe</i>	
	<i>zus</i>	
	<i>wynagrodzenia bezosobowe</i>	
	<i>bph, ekwiwalent za pranie</i>	
	<i>fundusz socjalny</i>	
		460 000,00 zł
2	MATERIAŁY I NARZĘDZIA	25 000,00 zł
3	ZUŻYCIE ENERGII I WODY	3 000,00 zł
4	TRANSPORT WŁASNY	18 000,00 zł
5	POZOSTAŁE KOSZTY	4 000,00 zł
6	USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE	2 000,00 zł
7	USŁUGI OBCE	88 000,00 zł

7.1	<i>Domofony</i>	
7.2	<i>usługi kominarskie</i>	
7.3	<i>usługi związane z utrzymaniem porządku</i>	
8	<i>Amortyzacja</i>	5 000,00 zł
	<i>RAZEM KOSZTY</i>	605 000,00 zł

Obecną sytuację w grupie konserwacyjno gospodarczej należy traktować jako stabilną. Spółdzielnia zatrudnia 4 osoby na stanowiskach konserwatorów oraz 6 gospodarzy. Spółdzielnia stworzyła trzy stanowiska pracy dla osób niepełnosprawnych. W związku z czym korzysta z dofinansowania do kosztów pracy z PFRON. Planowane dofinansowanie kształtuje się na poziomie 30.000 zł.

Spółdzielnia wywiązuje się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządców nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

3. REMONTY

Wielkość odpisu na fundusz remontowy w zasobach spółdzielczych przedstawia tabela nr 6

Zestawienie planowanych przychodów na pokrycie kosztów remontów

<i>l.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>kwota</i>
1	ul.Św.Antoniego 32/34	55 590,00 zł
2	ul.Graniczna49/51	48 089,00 zł
3	Michałówek – zasób w 100% spółdzielczy	91 533,00 zł
	RAZEM	195 212,00 zł

<i>l.p.</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>zwiększenie funduszu celowego na uciepłowanie budynków</i>
1	Nadrzeczna 24/26	15 083,24
2	Nadrzeczna 27	10 158,70
3	Nadrzeczna 32	15 083,24
4	Nadrzeczna 37/39	15 083,24
5	Nadrzeczna 41/43	15 083,24
6	Nadrzeczna 42/44	15 083,24
	Razem	85 574,90

Stawka na fundusz celowy wynosi 1,30 zł/m²/m-c.

Tabela 7

Zestawienie prac przewidzianych do realizacji w roku 2019 finansowanych z funduszu remontowego.

NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

Zasoby rozproszone

l.p.	adres	opis	Prognozowana wartość robót
1	Graniczna 49/51	monitoring terenu	12 000,00 zł
2	Św.Antoniego 32/34	wymiana drzwi wejściowych Św.Antoniego 34	8 000,00 zł

Osiedle MICHAŁÓWEK

Projekt oraz wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej do ul. Zgodnej
wartość robót 55 000,00 zł.

Wykonanie 4 miejsc postojowych, wartość robót 10 000,00 zł

l.p.	adres	opis	Prognozowana wartość robót
1	Nadrzeczna 24/26	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł
2	Nadrzeczna 27	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	7 000,00 zł
3	Nadrzeczna 37/39	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł
4	Nadrzeczna 41/43	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł

5	Nadrzeczna 42/44	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	4 000,00 zł
6	Nadrzeczna 36A	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
7	Nadrzeczna 42A	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
8	Nadrzeczna 42B	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
9	Nadrzeczna 38/40	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	

NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIE, W KTÓRYCH SPÓŁDZIELNIA JEST WSPÓŁWŁAŚCICIELEM

Osiedle STRZELECKA

**Projekt oraz rozbudowa parkingu osiedlowego na dodatkowe 30 miejsc
postojowych – wartość robót 65 000,00 zł.**

I.p.	adres	opis	prognozowana wartość robót
1	Biernackiego 3		
2	Biernackiego 4/6	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
3	Biernackiego 5	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
4	Biernackiego 7	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
5	Biernackiego 8/10		
6	Biernackiego 9	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
7	Biernackiego 11		
8	Biernackiego 12/14	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
9	Wiejska 35	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
10	Wiejska 37	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
11	Strzelecka 11	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
12	Strzelecka 13	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
13	Strzelecka 15	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
14	Chemików 1	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
15	Chemików 3	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych	
16	Mazowiecka 11/13	Wymiana instalacji wod-kan	320 000,00 zł
17	Techniczna 2	Wymiana instalacji wod-kan	154 000,00 zł

Osiedle MICHAŁÓWEK

l.p.	adres	opis	prognozowana wartość robót
1	Nadrzeczna 29/31	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł
2	Nadrzeczna 33/35	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów remont dachu	8 000,00 zł 130 000,00 zł
3	Nadrzeczna 32	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł
4	Nadrzeczna 34/36	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie strychów	8 000,00 zł
5	Nadrzeczna 28	Wykonanie czterech miejsc postojowych	10 000,00 zł
6	Nadrzeczna 30	Wykonanie czterech miejsc postojowych	10 000,00 zł
7	Nadrzeczna 45	rozliczenie robót realizowanych w latach ubiegłych docieplenie budynku	50 000,00 zł

Wspólnota SZEROKA

l.p.	adres	opis	prognozowana wartość robót
8	SZEROKA	Decyzje w sprawie zakresu robót remontowych zapadną na Zebraniu Wspólnoty	

4. Nieczystości stałe

Przychody na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych w roku 2019 zgodnie z Uchwałą Rady Miasta

Adres nieruchomości	Stawka
Graniczna 49/51	9,00 zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale mieszkalne	9,00zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale użytkowe	umowy indywidualne z zakładem komunalnym
Os.STRZELECKA	9,00zł/osobę*m-c
Os.MICHAŁÓWEK	9,00 zł/osobę*m-c

**Zestawienie wysokości opłat za dostawę wody i odbioru ścieków
obowiązujących w roku 2018 i 2019**

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m3 w roku 2018</i>	<i>Stawka zł/m3 na rok 2019</i>
Graniczna 49/51	11,42 zł	11,42
Św.Antoniego 32/34	11,42 zł	11,42
W.M.Szeroka	8,58 zł	8,58
Michałówek	11,42 zł	11,42
Strzelecka	11,42 zł	11,42

Podstawa zmiany opłat stanowi załącznik do planu.

**Zestawienie wysokości opłat za dostawę ciepła i ciepłej wody
obowiązujących w roku 2018i 2019**

Centralne ogrzewanie

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m2 2018</i>	<i>Stawka zł/m2 2019</i>
Graniczna 49/51	2,30 zł	2,30 zł
Św.Antoniego 32/34	2,20 zł	2,20 zł
W.M. Szeroka	2,00 zł/m ² 0,15 zł/m ²	2,10 zł/m ² 0,19 zł./m ²
Os.Strzelecka	2,30 zł-2,42 zł	2,30 zł-2,42 zł
Os.Michałówek	2,10 zł	2,10 zł

Ciepła woda

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m³ Rok 2018</i>	<i>Stawka zł/m³ Rok 2019</i>
Graniczna 49/51	14,50 zł	14,50 zł
Św.Antoniego 32/34	14,50 zł	14,50 zł
W.M. Szeroka	11,00 zł/m ³ I-X 0,42 zł/m ³ I-X 14,30 zł./m ³ XI- XII 0,53 zł./m ³ XI-XII	14,30 zł./m ³ 0,53 zł./m ³
Os.Strzelecka	14,50 zł	14,50 zł
Os.Michałówek	14,00 zł	14,00 zł.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Alicja Pawlak

Anna Kołkiewicz