

Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej **GROTA** na rok 2022

Przedkładamy Państwu plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA na rok 2022 obejmujący fundusz płac, eksploatację, fundusz remontowy oraz media.

1. WYNAGRODZENIA

Zatrudnienie w Spółdzielni kształtuje się w sposób następujący :

- 2 osoby – Zarząd Spółdzielni,
- 5 osób (5 etatów) – Administracja,
- 10 osób (9,5 etatu) -Konserwatorzy i gospodarze

Spółdzielnia ma również podpisane umowy zlecenie na obsługę nieruchomości w zakresie utrzymania porządku.

W tabeli 1 przedstawiamy Państwu limit funduszu płac na rok 2022 w porównaniu z planem roku 2021.

Tabela 1

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2021	Plan 2022
I.	Fundusz osobowy	933 000,00 zł	1 000 000,00 zł
1	płace zasadnicze	837 000,00 zł	925 000,00 zł
2	premia za zadania specjalne	65 000,00 zł	65 000,00 zł
3	nagrody jubileuszowe	11 000,00 zł	0,00 zł
5	odprawy pracownicze	20 000,00 zł	10 000,00 zł
II.	Fundusz bezosobowy	109 500,00 zł	113 000,00 zł
1	Rada Nadzorcza	39 500,00 zł	43 000,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	70 000,00 zł	70 000,00 zł
	razem	1 042 500,00 zł	1 113 000,00 zł

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

Elementami eksploatacji są:

1. administrowanie
2. podatki ,opłata za wieczyste użytkowanie oraz ubezpieczenie majątku
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 - odrębna własność	stawka eksploatacyjna w zł/m ² - współdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Przychody na pokrycie kosztów sprzątnięcia klatek schodowych
NADRZECZNA 24/26	667,4	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 27	440,8	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 32	667,4	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 36B	154,6	1,91	2,26	0,00
NADRZECZNA 37/39	667,4	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 38/40	190,9	1,91	2,26	0,00
NADRZECZNA 41/43	667,4	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 42/44	667,4	1,91	2,26	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 42A	176,1	1,91	2,26	0,00
NADRZECZNA 42B	72,2	1,91	2,26	0,00
GRANICZNA 49/51	2862,45	1,88	2,02	12,00 zł/lok
ŚW.ANTONIEGO 3234	3862,44	1,91	2,01	12,00 zł/lok
GARAŻE GRANICZNA	270	1,51	1,83	0,00

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	1,50	31 980,60 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	1,52	78 468,48 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	1,39	38 298,95 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			735 442,63 zł
Długa 11	4295,4	0,86	44 328,53 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	0,95	33 196,80 zł
WM Ryś	974,37	0,70	8 184,71 zł
Zgorzelicka/Krzyżowa	1613	0,65	23 211,36 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
WM Nowy Glinnik bl.12	1463,3	0,78	13 696,40 zł
WM ul.Szeroka 19	2362,08	0,64	18 140,78 zł
WM ul.Spalska 2	1141,75	0,60	8 220,60 zł
razem			372 934,50zł

Na etapie tworzenia planu gospodarczego na rok 2022 Zarząd Spółdzielni nie jest w stanie dokładnie określić skalę przychodów z zarządzania wspólnotami. Dlatego też wielkość przychodu z tej działalności pozostawiamy na poziomie zeszłego roku. Planujemy natomiast rozmawiać z zarządami wspólnot o możliwość podniesienia stawki za zarządzanie wspólnotami. Decyzja będzie podjęta przez właścicieli na zebraniach wspólnot. Propnowana przez Zarząd powyżka kształtować się będzie w granicach 0,15 zł /m².

Zaplanowane koszty obsługi administracyjnej przedstawiamy w poniższej tabeli.

Tabela 3

I.p.	wyszczególnienie	plan
1	2	3
1	wynagrodzenia	570 000,00 zł
	<i>wynagrodzenia brutto z dodatkami</i>	520 000,00 zł
	<i>wynagrodzenia bezosobowe</i>	50 000,00 zł
3	świadczenia na rzecz pracowników	116 000,00 zł
	<i>narzuły do wynagrodzeń ZUS</i>	100 000,00 zł
	<i>ZFŚS</i>	13 000,00 zł
	<i>szkolenia</i>	2 000,00 zł
	<i>bhp i badania profilaktyczne</i>	1 000,00 zł
4	zużycie materiałów i energii	26 000,00 zł
	<i>zużycie energii elekt.i cieplnej</i>	15 000,00 zł
	<i>materiały biurowe</i>	4 000,00 zł
	<i>prenumerata</i>	1 000,00 zł
	<i>wyposażenie biura</i>	3 000,00 zł
	<i>pozostałe materiały np.środki czystości</i>	3 000,00 zł
5	usługi obce	49 000,00 zł
	<i>usługi pocztowe</i>	5 000,00 zł
	<i>usługi konserwacyjno-remontowe</i>	10 000,00 zł
	<i>usługi prawne</i>	1 000,00 zł
	<i>Usługi bankowe</i>	2 500,00 zł
	<i>usługi windykacyjne</i>	3 500,00 zł
	<i>usługi informatyczne</i>	18 000,00 zł
	<i>usługi telefoniczne</i>	4 000,00 zł
	<i>pozostałe usługi</i>	5 000,00 zł
6	podatki i opłaty w tym:	4 000,00 zł

	<i>podatek od nieruchomości</i>	
	<i>opłata za wieczyste użytkowanie</i>	
	<i>opłaty sądowe, skarbowe i notarialne</i>	
	<i>pozostałe opłaty (ubezp. majątkowe)</i>	
7	amortyzacja	7 000,00 zł
8	pozostałe koszty w tym:	8 000,00 zł
	<i>ryczałty, delegacje</i>	
	razem	780 000,00 zł

Wielkość podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia budynków w roku 2022 przedstawia tabela nr 4

Tabela 4

<i>l.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>koszty</i>
1	Wieczyste użytkowanie	32 000,00 zł
2	Podatek od nieruchomości	77 000,00 zł
3	Podatek od nieruchomości gruntowej	
4	Podatek od budowli	
5	Ubezpieczenie budynków	12 000,00 zł
	RAZEM	121 000,00 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 w tym: <i>wynagrodzenia osobowe oraz umowy zlecenie, zus koszty BHP, fundusz socjalny</i>	630 000,00 zł
2	MATERIAŁY I NARZĘDZIA	35 000,00 zł
3	ZUŻYCIE ENERGII I WODY	3 000,00 zł
4	TRANSPORT WŁASNY	13 000,00 zł
5	POZOSTAŁE KOSZTY	4 000,00 zł
6	USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE	2 000,00 zł
7	USŁUGI OBCE w tym: usługi kominiarskie, serwis domofonów, usługi związane z utrzymaniem porządku (wywóz nieczystości wielkogabarytowych ,usł. podnośnikiem), sprzątnięcie klatek schodowych ,czyszczenie kanalizacji i inne	120 000,00 zł
	RAZEM KOSZTY	807 000,00 zł

Obecną sytuację w Spółdzielni należy traktować jako stabilną. Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę jak również osoby pracujące na podstawie umowy zlecenie zapewniają stałą obsługę nieruchomości w zakresie utrzymania porządku oraz bieżącej konserwacji i usuwania awarii w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

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	10 411,44
2	Nadrzeczna 27	6 876,48
3	Nadrzeczna 32	10 411,44
4	Nadrzeczna 37/39	10 411,44
5	Nadrzeczna 41/43	10 411,44
6	Nadrzeczna 42/44	10 411,44
	Razem	58 933,68

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

Tabela 7

Zestawienie prac przewidzianych do realizacji w roku 2020 finansowanych z funduszu remontowego.

NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

Zasoby rozproszone

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>opis</i>	<i>Prognozowana wartość robót</i>
1	Graniczna 49/51	gromadzenie środków na remont elewacji	
2	Św. Antoniego 32/34	W związku z rosnącymi kosztami zakupu energii cieplnej, przygotowanie programu termomodernizacji budynków w oparciu o dostępne źródła finansowania	

Osiedle MICHAŁÓWEK

W związku z planowanym remontem sieci wodnej współfinansowanym przez ZGWIK sp. z o.o. w Tomaszowie Maz. Spółdzielnia będzie zobowiązana pokryć koszty projektu oraz materiałów. Szacowany koszt 120 000 zł.

Dostosowanie instalacji zw. w budynkach do montażu wodomierzy głównych umożliwiających rozliczanie zużycia wody odrębnie dla każdego budynku. Szacowany koszt 40 000 zł.

NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIE, W KTÓRYCH SPÓŁDZIELNIA JEST WSPÓŁWŁAŚCICIELEM

Osiedle STRZELECKA

I.p.	adres	opis	prognozowana wartość robót
1.	Biernackiego 12/14	Utwardzenie terenu pod miejsca parkingowe, malowanie klatek schodowych	260 000,00 zł
2.	Mazowiecka 11/13	Wymiana instalacji wod-kan	335 000,00 zł

Wspólnota SZEROKA

I.p.	adres	opis	prognozowana wartość robót
8	SZEROKA	Decyzja o zakresie robót remontowych będzie podjęta na zebraniu wspólnoty	

4. Nieczystości stałe

Przychody na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych w roku 2022 zgodnie z Uchwałą Rady Miasta

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka</i>
Graniczna 49/51	26,50 zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale mieszkalne	26,50zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale użytkowe	umowy indywidualne z zakładem komunalnym
Os.STRZELECKA	26,50zł/osobę*m-c
.MICHAŁÓWEK	26,50 zł/osobę*m-c

Zestawienie wysokości opłat za dostawę wody i odbioru ścieków obowiązujących w roku 2020 i 2021

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m3 w roku 2021</i>	<i>Stawka zł/m3 na rok 2022</i>
Graniczna 49/51	12,47 zł	12,47
Św.Antoniego 32/34	12,47zł	12,47
W.M.Szeroka	12,47zł	12,47
Michałówek	12,47zł	12,47
Strzelecka	12,47 zł	12,47

**Zestawienie wysokości opłat za dostawę ciepła i ciepłej wody
obowiązujących w roku 2021 i 2022**

Centralne ogrzewanie

Adres nieruchomości	Stawka zł/m2 2021r.		Stawka zł/m2 2022r.
	I-IV	V-XII	
Graniczna 49/51	2,50 zł	2,50 zł.	3,45 zł
Św. Antoniego 32/34 lok. mieszkalne	2,40 zł	2,60 zł.	3,50 zł
	lok. użytkowe 3,00 zł	3,00 zł.	4,20 zł
W.M. Szeroka	2,10 zł	2,10 zł.	3,13zł
	0,19 zł.	0,19 zł.	0,29zł
Os. Strzelecka	2,50 -2,75 zł	2,60-2,75 zł.	3,40-4,00 zł
Os. Michałówek	2,20-2,25 zł	2,20 -2,25 zł	2,60-2,90 zł

Podgrzanie wody użytkowej

Adres nieruchomości	Stawka zł/m3 rok 2021r.		Stawka zł/m3 rok 2022r.
	I-VI	VII-XII	
Graniczna 49/51	17,00 zł	19,00 zł	28,60 zł.
Św. Antoniego 32/34	18,00 zł	20,00 zł	27,60 zł
W.M. Szeroka	14,30 zł	14,30 zł.	19,00 zł
	0,53 zł	0,53 zł	0,76 zł
Os. Strzelecka	16,00-21,50	16,00-22,00	24,00-32,00 zł
Os. Michałówek	14,00-17,50	14,00-17,50	18,00-22,00 zł

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Anna Kołkiewicz