

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY SMB „JARY” NA 2013 R.

Prezentacja planu gospodarczo – finansowy na 2013 rok oparta jest o formułę wdrożoną w 2008 roku (wymuszoną przez przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), zakładającą prowadzenie działalności w dwóch obszarach: gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarcza (DG). Układ wewnętrzny planu składa się z trzech podstawowych działów:

- I. Podstawowe uwarunkowania i zadania
- II. Plan finansowy
- III. Plan zadań remontowych, obejmujący zakres rzeczowy i finansowy planowanych prac.

Do działu II. Plan finansowy włączono 5 tabel problemowych oraz tradycyjną tabelę nr 6 przedstawiającą plan kosztów i przychodów ogółem w 2013 roku w układzie rodzajowym. W przedkładanych tabelach przedstawiono koszty i wpływy w stosunku do planu na 2012 rok oraz wykonania za 10 miesięcy 2012 r.

Rok 2013 będzie piątym z kolei, w którym przez pełne 12 miesięcy ma obowiązywać zasada ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej na poszczególne nieruchomości. Podobnie jak w roku ubiegłym w ramach prac nad planem na 2013 r. sporządzono dla każdej nieruchomości plan kosztów i przychodów i kalkulację nowych stawek opłat w tych pozycjach, które ulegną zmianie. Dla każdej nieruchomości wykonano (dostępne dla członków Spółdzielni):

- plan kosztów i przychodów GZM z kalkulacją stawki na eksploatację na 2013 r.,
- kalkulację stawki zaliczki za energię elektryczną na 2013 r.,
- kalkulację stawki zaliczki za gaz na 2013 r.,
- kalkulację stawki „opłaty publiczno – prawne za grunty wspólne” na 2013 rok,
- kalkulację stawki opłaty za dzierżawę i wieczyste użytkowanie gruntów na rok 2013,
- kalkulację stawki podatku gruntowego i od nieruchomości na 2013 rok,
- przykładowy wzór powiadomienia o opłatach miesięcznych, z uwzględnieniem zmian w stawkach opłat od stycznia i od kwietnia 2013 r.

I. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA I ZADANIA

Przystępując do sporządzania planu gospodarczo – finansowego na 2013 r. Zarząd oparł się przede wszystkim na:

- przyjętych przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2012 r. założeniach do planu gospodarczo – finansowego SMB „Jary” na rok 2013,
- znowelizowanym w dniu 10.12.2012 r. „Regulaminie ustalania kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczania tych kosztów ...”
- analizie wyników działalności Spółdzielni za 10 miesięcy 2012 r.,
- występujących uwarunkowaniach prawno – administracyjnych,

- możliwościach finansowych Spółdzielni,
- oraz stanie technicznym zasobów.

Od stycznia 2013 r. rosną o 4,3 % podatki gruntowy i od nieruchomości oraz o około 30% czynsz dzierżawy gruntu w enklawie Dunikowskiego, Cybisa, Sosnowskiego i Janowskiego. W roku 2013 wzrosną też ceny energii elektrycznej. Spodziewać się można również, że od połowy roku podwyższeniu ulegnie cena ciepła, wody i odprowadzenia ścieków oraz na pewno koszt wywozu śmieci, za który będzie odpowiadać miasto.

Powyższe zapowiadane lub prognozowane podwyżki są niezależne od Spółdzielni. Jednakże szukając i w tym zakresie oszczędności, Zarząd podejmie w 2013 r. próbę zmiany sprzedawcy energii elektrycznej na tańszego, z RWE Polska S.A. na Energa S.A.

Władze Warszawy z niezrozumiałych dla Spółdzielni przyczyn nadal nie dokonują regulacji stanu prawnego gruntów i tym samym uniemożliwiają spółdzielcom zamieszkałym w enklawie ulic Cybisa, Dunikowskiego, Sosnowskiego i Janowskiego ustanawianie odrębnej własności lokali. M. in. z tego względu, dokonana nowelizacja „Regulaminu ustalania kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczania tych kosztów...” pozwala na wspólne spółdzielcze rozliczanie kosztów eksploatacji na tę całą enklawę.

W tej sytuacji podstawowe zadania Spółdzielni na 2013 rok należy określić następująco:

1. Konieczność zachowania bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni wyrażającego się w płynności finansowej oraz utrzymaniu dodatniego wyniku całej działalności. Narzucony przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych system rozliczenia kosztów i wpływów na nieruchomości oraz zaobserwowany deficyt niektórych nieruchomości wymusza dokonanie korekt opłat na eksploatację w kierunku zrównoważenia kosztów i przychodów na poziomie nieruchomości. Możliwości dalszego oszczędzania, z uwagi na wyczerpanie ostatnich rezerw w zakresie cięcia kosztów, są niewielkie. Z uwagi na obowiązujące przepisy możliwy termin wdrożenia nowych stawek opłat na eksploatację od 1 kwietnia 2013 r.
2. Realizacja zadań remontowych przy zakładanym na 7 120 000 zł funduszu remontowym skoncentrowana będzie na:
 - kontynuowaniu programu poprawy infrastruktury osiedlowej poprzez remont kolejnych fragmentów dróg i ciągów pieszo-jezdných,
 - naprawach elewacji na budynkach wielorodzinnych, których stan ścian zewnętrznych absolutnie tego wymaga, a okres gwarancji minął,
 - kontynuacji remontu wind z dostosowaniem do norm unijnych, z uwzględnieniem zaleceń UDT,
 - wymianie około 2650 wodomierzy z utraconą cechą legalizacyjną,
 - wymianie pokryć dachowych na obiektach gdzie odnotowuje się częste przecieki, a stan pokryć wskazuje na ich znaczne zużycie,
 - robotach zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa użytkowania obiektów mieszkalnych poprzez wyposażenie kolejnych budynków w główne wyłączniki prądu ppoż. oraz remonty instalacji odgromowych,
 - realizacji procesu uszczelniania instalacji gazowych metodą polimeryzacji, z uwagi na ich zły stan techniczny i wykrywane nieszczelności.
3. Kontynuacja działań mających na celu regulację stanu prawnego gruntów. Niestety działania na drodze administracyjnej Spółdzielni w tym zakresie są ograniczone i sprowadzają się do wystosowywania do Urzędu kolejnych monitów i rozmów z władzami samorządowymi. Wszelkie obowiązki leżące po stronie Spółdzielni zostały już w tych

sprawach przez nią spełnione. Niestety Urząd uznaje je często za niekompletne lub niewystarczające. Z ostatnich, licznych konsultacji prawnych wynika, że jedyną drogą do uzyskania prawa wieczystego użytkowania gruntów z obrębów 1-10-01 i 1-10-11 przy ul. Surowieckiego i w enklawie Dunikowskiego, Cybisa, Sosnowskiego i Janowskiego będzie wystąpienie przez Spółdzielnię z ustawowym roszczeniem na drogę sądową. Zagrożeniem dla Spółdzielni w roku 2013 r. jest tocząca się w sądzie sprawa z powództwa miasta o rzekome bezumowne korzystanie przez Spółdzielnię z gruntu z obrębu 1-10-01 przy ul. Surowieckiego 10 i 12. W planie na 2013 r. nie przewidziano żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu ewentualnie przegranego procesu. Źródłem sfinansowania ewentualnych zasądzonych roszczeń miasta może być zysk osiągnięty z działalności gospodarczej Spółdzielni. Proces ustanawiania odrębnej własności lokali w nieruchomościach z uregulowanym stanem prawnym gruntów nie napotyka na trudności i będzie nadal kontynuowany.

4. Prowadzenie działań zmierzających do realizacji zadania inwestycyjnego „Violinowy Pasaż”. W przyszłym roku planowane jest uzyskanie decyzji środowiskowej oraz pozwolenia na budowę drogi obsługującej komunikacyjnie m.in. nową inwestycję. Zakłada się również, że w 2013 r. uda się zakończyć prace nad projektem budowlanym przedsięwzięcia pozostającego na działce 51/1.

II. PLAN FINANSOWY

1. Planowane wyniki finansowe

Plan przedstawia założenia finansowe w dwóch obszarach działalności Spółdzielni:

A. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

1. Wynik na eksploatacji bieżącej, z uwzględnieniem gospodarki Finansowo - operacyjnej	- 450.000, zł
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z nieruchomości z 2012 r.	- 570.000,- zł
3. Z rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni w roku 2012	+ 350.000,- zł
4. Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM z nieruchomości z roku 2012	+ 390.000,- zł
Wynik działalności GZM	- 280.000,- zł

B. Pozostała działalność gospodarcza

1. Wynik na najmie i dzierżawie, z uwzględnieniem gospodarki finansowo – operacyjnej	+ 2.390.000,- zł
2. Wynik działalności społeczno-oświatowo – kulturalnej	- 623.000,- zł
3. Wynik brutto	+ 1.767.000,- zł
4. Podatek dochodowy od osób prawnych	- 335.730,- zł
Wynik działalności gospodarczej netto	+ 1.431.270,- zł

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawowymi w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 powyższe wyniki zostaną przedstawione:

- wynik działalności zasobami mieszkaniowymi jako zmiana stanu produktu,
- wynik na działalności gospodarczej - w pozycji fundusze własne jako zysk netto.

Walne Zgromadzenie w 2013 roku podejmie decyzję w sprawie podziału zysku, natomiast wyniki GZM poszczególnych nieruchomości zwiększą koszty lub przychody tej działalności w roku 2014.

3. Plan kosztów i przychodów GZM

Tabela nr 1

	Wyszczególnienie	Plan 2012	Wykonanie 10 m - cy 2012	Plan 2013	Plan 2013/2012 w %
					(kol. 5/3)
1	2	3	4	5	6
I	KOSZTY				
1	Amortyzacja	49 000	42 380	51 000	104%
2	Materiały i przedmioty nietrawne	230 000	223 383	260 000	113%
3	Energia i woda	18 100 000	14 850 326	19 700 000	109%
4	Wywóz nieczystości	1 040 000	852 790	1 522 000	146%
5	Sprzątanie posesji	1 030 000	869 613	1 120 000	109%
6	Usługi konserwatorskie	1 790 000	1 450 897	1 765 000	99%
7	Pozostałe usługi	640 000	546 385	610 000	95%
8	Oplaty gruntowe i podatki	3 750 000	3 020 589	3 750 000	100%
9	Oplaty publiczno-prawne	-	-	422 680	100%
10	Pozostałe koszty	210 000	161 586	200 000	95%
11	Wynagrodzenia	3 600 000	2 975 533	3 620 000	101%
12	Ubezpiec. społ i świadczenia	695 000	597 769	708 000	102%
13	Dźwigi eksploatacja	390 000	308 955	390 000	100%
14	Koszty realizacji ustawy o spółdz.	-	-	30 000	
15	Odpis na fundusz remont. Mieszkania	6 300 000	5 250 518	6 300 000	100%
16	Odpis na fundusz remont. garaże	115 000	98 019	120 000	104%
17	Koszty finansowo-operacyjne	170 000	264 079	140 500	83%
	RAZEM	38 109 000	31 512 822	40 709 180	107%
	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	570 000	667 458	570 000	
	RAZEM	38 679 000	32 180 280	41 279 180	107%
II	PRZYCHODY				
1	Eksploatacja od lokali mieszk.	7 671 000	6 512 884	7 612 500	99%
2	Energia i woda	17 800 000	16 508 735	19 684 000	111%
3	Wywóz nieczystości	1 050 000	838 680	1 522 000	145%
4	Oplaty gruntowe i podatki	3 500 000	2 660 359	3 650 000	104%
5	Oplaty publiczno-prawne	-	-	422 680	
6	Odpis na fundusz remont. l. m.	6 300 000	5 250 518	6 300 000	100%
7	Odpis na fundusz remont. garaże	115 000	98 019	120 000	104%
8	Dźwigi eksploatacja	380 000	309 782	380 000	100%
9	Eksploatacja garaże	256 000	241 704	256 000	100%
10	Ochrona	52 000	43 380	52 000	100%
11	Przychody finansowo- operacyjne	260 000	492 079	260 000	100%
	RAZEM	37 384 000	32 956 140	40 259 180	108%
12	Nadwyżka (pożytki) z nieruchomości	480 000	416 276	390 000	
13	Rozliczenie zysku netto	360 000	336 318	350 000	
	RAZEM	38 224 000	33 708 734	40 999 180	107%
	WYNIK	-455 000	1 528 454	-280 000	

Bieżące koszty wzrosną w roku 2013 w stosunku do planu 2012 roku o kwotę 2.600.180 zł. Głównym źródłem tego wzrostu są korekty opłat za energię ciepłą i wodę, dokonane w połowie bieżącego roku. O kwotę 482.000 zł w stosunku do planu na rok 2012 wzrasta planowana kwota kosztów z tytułu wywozu nieczystości. Każda gmina do końca tego roku powinna podjąć decyzję w sprawie wyboru metody naliczania tzw. opłaty śmieciowej oraz wysokości stawek. Ten obowiązek nakłada na samorządy ustawa, która przekazuje im zadanie gospodarowania odpadami. Gminy będą organizować odbiór, transport, selekcję i składowanie odpadów. Od 1 lipca 2013 roku odpadami będzie zajmowało się miasto. Plan zakłada wzrost kosztów w tej pozycji - 15 zł/osobę miesięcznie. W pierwszej połowie roku zaplanowano dotychczas obowiązującą stawkę 6,97 zł/os. zgodnie z umową zawartą przez Spółdzielnię na wywóz nieczystości.

O 422.680 000 zł wzrastają opłaty za dzierżawę gruntów oraz podatek od nieruchomości. Kwota w pozycji „materiały i przedmioty nietrwale” musi ulec zwiększeniu o 30.000 zł, gdyż od 2013 roku materiały użyte do konserwacji znajdują się w tej pozycji. Koszty konserwacji mogą ulec zmniejszeniu jedynie o 25.000 zł (zawierają tylko koszty wynikające z umów stałych - ryczałtowych). Zwiększeniu o 20.000 zł podlega pozycja „wynagrodzenia”, a związane z nią „ubezpieczenia społ. i świadczenia” wzrosną o kwotę 13.000 zł. W tabeli pojawiła się pozycja „koszty realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, gdyż planuje się poniesienie wydatków na ten cel w wysokości 30.000 zł. Pozostałe pozycje kosztów i przychodów nie odbiegają od planowanych na rok 2012. W tabeli uwzględniono sumę nadwyżki kosztów nad przychodami na nieruchomościach w roku 2012, łącznie w kwocie 570.000 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach w kwocie 480.000 zł. Z rozliczenia zysku z roku 2012 kwota 360 000 zł, pochodząca z pożytków z nieruchomości wspólnych zasili przychody tych posesji, na których zlokalizowane są reklamy, anteny i dzierżawy terenu.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi planowany na rok 2013 wynosi - 280.000 zł i jest niższy w stosunku do planu 2012 o 175.000 zł.

Plan zakłada kolejną zmianę opłat na eksploatację od 1 kwietnia 2013 roku, uwzględniając dotychczasowe wyniki nieruchomości. Analiza ponoszonych kosztów i uzyskiwanych przychodów w poszczególnych nieruchomościach oraz zmiany sposobu rozliczania kosztów i ustalania opłat w roku 2013 pozwoliła na:

- obniżkę stawek w 25 budynkach (są to między innymi budynki z dużymi kwotami pożytków z nieruchomości wspólnej). Dwie nieruchomości: Dembowskiego 21 i Puszczyka 17/19 nadal mają stawki zerowe eksploatacji. Nieruchomość Dembowskiego 21 od 01.04.2013 r. nie będzie wносить opłaty na konserwację,
- podwyżkę stawek w 26 budynkach z uwagi na ujemny wynik eksploatacji,
- bez zmian w przypadku 34 budynków.

Średnia stawka na eksploatację wynikająca z planu na rok 2013 wynosi 1,40 zł/m² i jest niższa w stosunku do roku ubiegłego o 0,10 zł/m².

W gospodarce finansowej garaży nastąpiła znaczna poprawa wyników. Utrzymane zostaną stawki opłaty eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie w celu zabezpieczenia środków finansowych przy bardzo dużych opadach śniegu.

Tabela nr 2

C. Miesięczne składniki opłat

Lp.	Rodzaj opłaty	Miano	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	Plan na 2013
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Eksploatacja	zł/m ²	1,26	1,26	1,36	1,37	1,50	1,40*
2	Konserwacja	zł/m ²	0,24	0,24	0,45	0,45	0,45	0,45
3	Opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne	zł/m ²						0,15
4	Fundusz remontowy	zł/m ²	1,50	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60
5	Opłaty gruntowe	zł/m ²	0,83	0,91	0,96	0,96	0,99	1,13*
6	Podatek od nieruchomości.	zł/m ²	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,10
7	Gaz	zł/osobę	4,74	5,95	5,31	5,61	7,21	6,97*
8	Wywóz nieczystości	zł/osobę	5,00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96/15,00**
9	Energia elektryczna	zł/osobę	5,67	5,22	6,14	6,30	6,60	5,91*
10	Oświetlenie ulic	zł/osobę	0,50	0,50	0,80	0,80	0,86	0,86
11	Woda i kanalizacja	zł/m ³	5,61	7,60	7,60	9,97	11,47	11,47
12	Woda ogólna	zł/osobę	1,80	2,89	2,90	3,59	4,13	4,13
13	Konserwacja domofonów	zł/lok	1,00	1,00	-	-	-	-
14	Ochrona	zł/lok/stanow.	47,81/9,52 netto			48,20/9,60 netto		48,20/9,60 netto
15	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	1,90	1,90	1,70	1,81	2,02	1,94*
16	Podgrzanie wody	zł/m ³	10,03	10,03	10,03	10,94	12,74	13,25
17	Dźwigi-eksploatacja	zł/osobę	5,16	5,14	5,40	5,85	5,85	5,85
18	Garáže eksploatacja	zł/stanow.	-	-	5,00	12,70	13,23	13,23*
19	Garáže fundusz remont.	zł/stanow.	15,00	15,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Pozycje zaznaczone kolorem zielonym ulegają obniżeniu w stosunku do poprzedniego, pozycje zaznaczone kolorem czerwonym ulegają zwiększeniu w stosunku do poprzedniego, * oznacza wartości uśrednione

** oznacza planowaną stawkę na wywóz nieczystości od lipca 2013 r.

Wymogi ustawowe narzucają następujący harmonogram wprowadzania zmian opłat:

– **od 1 stycznia 2013 roku:**

- kolejne wyodrębnione lokale mieszkalne i garażowe zostaną wyłączone z opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości,
- wzrost opłaty za dzierżawę gruntu ze stawki 0,65 zł/m² do 0,75 m² w enklawie Cybisa, Dunikowskiego, Janowskiego, Sosnowskiego,
- zmiana indywidualnych stawek za gaz i energię elektryczną wyliczonych wg zużycia na danym budynku w roku 2012,
- wzrost stawki na podatek od nieruchomości w lokalach mieszkalnych z 0,09 zł/m² do 0,10 zł/m². Zmiana podyktowana jest kolejnymi podwyżkami uchwalonymi przez Radę Miasta Stołecznego Warszawa.

– od 1 kwietnia 2013 roku:

- zmiana stawek na eksploatację. Indywidualne stawki poszczególnych nieruchomości przedstawione są w tabeli nr 3,
- wprowadzenie nowej stawki „opłaty publiczno – prawne za grunty wspólne”, która zawiera opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek gruntowy za mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania,
- zmiana opłat wnoszonych zaliczkowo za wodę i ciepło po dokonaniu rozliczenia za rok 2012.

D. Stawki na eksploatację na poszczególne nieruchomości (w zł)

Tabela nr 3

Lp	Budynki mieszkalne adres	Lokale mieszk. powierzchnia	Stawka do 31.03	Stawka od 1.04	Eksploatacja (naliczenie)	Fundusz remontowy (naliczenie)	Konserwacja (naliczenie)	Opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne stawka od 01.04.2013 r. (naliczenie)
1	Ken 103	5 225,60	1,75	1,75	109 738	100 332	28 218	7 055
2	Ken 105	4 146,40	1,00	1,00	49 757	79 611	22 391	5 598
3	Cybisa 2	5 545,10	1,70	1,29	1 461 617	1 776 519	499 646	124 912
4	Cybisa 3	2 671,90	2,00					
5	Cybisa 4	5 302,70	0,55					
6	Cybisa 5	2 196,60	1,60					
7	Cybisa 6	4 029,31	1,70					
8	Cybisa 8	5 015,94	1,21					
9	Cybisa 9	3 157,56	1,36					
10	Dunikowskiego 1	3 813,79	1,00					
11	Dunikowskiego 2	3 734,51	1,16					
12	Dunikowskiego 3	2 959,30	0,60					
13	Dunikowskiego 4	4 003,50	1,60					
14	Dunikowskiego 5	4 436,10	2,10					
15	Dunikowskiego 6	3 759,83	1,00					
16	Dunikowskiego 7	5 541,66	1,30					
17	Dunikowskiego 8	3 946,50	1,36					
18	Dunikowskiego 10	3 765,40	1,60					
19	Dunikowskiego 12	3 177,42	1,35					
20	Janowskiego 52	3 521,16	1,80					
21	Janowskiego 54	2 030,98	1,90					
22	Sosnowskiego 1	4 300,20	1,70					
23	Sosnowskiego 2	2 424,00	1,20					
24	Sosnowskiego 3	3 231,56	1,50					
25	Sosnowskiego 4	2 410,40	1,70					
26	Sosnowskiego 6	7 551,62	1,20					
27	Dembowskiego 2	4 877,84	1,80	1,70	100 971	93 655	26 340	6 585
28	Dembowskiego 3	2 502,30	1,80	1,80	54 050	48 044	13 512	3 378
29	Dembowskiego 4	5 760,10	1,36	1,36	94 005	110 594	31 105	7 776
30	Dembowskiego 5	3 690,70	2,30	2,30	101 863	70 861	19 930	4 982
31	Dembowskiego 6	1 429,60	1,55	1,45	25 304	27 448	7 720	1 930
32	Dembowskiego 7	3 711,64	2,00	1,90	85 739	71 263	20 043	5 011
33	Dembowskiego 11	3 953,07	2,00	1,90	91 316	75 899	21 347	5 337

34	Dembowskiego 12	3 932,10	1,60	1,60	75 496	75 496	21 233	5 308
35	Dembowskiego 13	3 440,09	1,60	1,70	69 146	66 050	18 576	4 644
36	Dembowskiego 14	3 766,20	1,60	1,60	72 311	72 311	20 337	5 084
37	Dembowskiego 15	3 045,68	2,40	2,40	87 716	58 477	16 447	4 112
38	Dembowskiego 16	3 831,63	2,20	2,20	101 155	73 567	20 691	5 173
39	Dembowskiego 17	2 245,10	2,40	2,40	64 659	43 106	12 124	3 031
40	Dembowskiego 19	1 908,61	2,40	2,40	54 968	36 645	10 306	2 577
41	Dembowskiego 21	1 430,40	-	-	-	27 464	1 931	1 931
42	Dembowskiego 23	1 956,40	2,15	2,15	50 475	37 563	10 565	2 641
43	Herbsta 1	7 487,29	1,55	1,50	135 894	143 756	40 431	10 108
44	Herbsta 4	10 950,07	1,30	1,20	160 966	210 241	59 130	14 783
45	Pięciolinii 1	5 471,98	1,40	1,50	96 854	105 062	29 549	7 387
46	Pięciolinii 2	3 810,66	1,80	1,80	82 310	73 165	20 578	5 144
47	Pięciolinii 3	3 496,28	2,20	2,20	92 302	67 129	18 880	4 720
48	Pięciolinii 4	3 833,84	1,70	1,70	78 210	73 610	20 703	5 176
49	Pięciolinii 5	2 662,58	2,00	1,90	61 506	51 122	14 378	3 594
50	Pięciolinii 6	3 926,80	1,50	1,40	67 148	75 395	21 205	5 301
51	Pięciolinii 7	3 162,03	1,80	2,00	73 992	60 711	17 075	4 269
52	Pięciolinii 8	4 518,60	1,10	1,25	65 746	86 757	24 400	6 100
53	Pięciolinii 10	4 060,96	1,60	1,60	77 970	77 970	21 929	5 482
54	Puszczyka 1	3 487,93	1,90	2,00	82 664	66 968	18 835	4 709
55	Puszczyka 2	1 850,00	2,10	2,10	46 620	35 520	9 990	2 498
56	Puszczyka 3	6 684,86	2,00	2,00	160 437	128 349	36 098	9 025
57	Puszczyka 4	2 758,31	1,60	1,80	57 925	52 960	14 895	3 724
58	Puszczyka 5	1 919,31	1,70	1,90	42 609	36 851	10 364	2 591
59	Puszczyka 8	5 067,37	1,36	1,60	93 645	97 294	27 364	6 841
60	Puszczyka 10	4 467,10	2,00	2,00	107 210	85 768	24 122	6 031
61	Puszczyka 11	3 928,66	1,36	1,36	64 116	75 430	21 215	5 304
62	Puszczyka 12	2 768,60	1,60	1,60	53 157	53 157	14 950	3 738
63	Puszczyka 13	2 945,29	1,46	1,60	55 313	56 550	15 905	3 976
64	Puszczyka 14	2 772,60	2,10	1,80	58 225	53 234	14 972	3 743
65	Puszczyka 15	3 876,55	1,40	1,40	65 126	74 430	20 933	5 233
66	Puszczyka 17/19	5 799,44	-	-	-	111 349	31 317	7 829
67	Puszczyka 18	4 151,19	1,30	1,50	72 231	79 703	22 416	5 604
68	Puszczyka 20	1 911,30	1,90	1,90	43 578	36 697	10 321	2 580
69	Puszczyka 18A	4 265,22	1,40	1,70	83 172	81 892	23 032	5 758
70	Służby Polsce 1	5 301,30	1,60	1,50	97 014	101 785	28 627	7 157
71	Służby Polsce 2	2 369,84	1,40	1,60	44 079	45 501	12 797	3 199
72	Służby Polsce 3	3 830,21	1,35	1,35	62 049	73 540	20 683	5 171
73	Służby Polsce 4	3 528,20	2,00	2,10	87 852	67 741	19 052	4 763
74	Służby Polsce 7	5 575,50	1,00	1,00	66 906	107 050	30 108	7 527
75	Wiolinowa 1	4 691,12	1,80	1,80	101 328	90 070	25 332	6 333
76	Wiolinowa 2	3 809,95	0,30	0,30	13 716	73 151	20 574	5 143
77	Wiolinowa 3	5 106,86	2,10	2,10	128 693	98 052	27 577	6 894
78	Wiolinowa 4	2 698,20	2,20	2,20	71 232	51 805	14 570	3 643
79	Wiolinowa 5	3 750,90	1,70	1,70	76 518	72 017	20 255	5 064
80	Wiolinowa 7	5 271,00	1,60	1,80	110 691	101 203	28 463	7 116
81	Wiolinowa 8	6 888,87	1,50	1,30	111 600	132 266	37 200	9 300
82	Wiolinowa 10	3 149,19	2,10	2,10	79 360	60 464	17 006	4 251
83	Wiolinowa 11	2 264,10	1,70	1,70	46 188	43 471	12 226	3 057

84	Wiolinowa 12	2 438,00	1,20	1,20	35 107	46 810	13 165	3 291
85	Wiolinowa 13	1 827,60	2,00	2,10	45 507	35 090	9 869	2 467
Razem		327 916,16			5 847 555	6 295 990	1 764 954	442 687
Garaże								
1	Al. KEN 103	169 miejsc	13,88	13,88	28 149	19 320		
2	Al. KEN 105	29 miejsc	12,71	12,71	4 423	3 480		
3	Surowieckiego ptn	167 miejsc	15,00	15,00	30 060	16 560		
4	Surowieckiego ptd	250 miejsc	9,00	9,00	27 000	30 000		
5	Pięciolinii/Romera	156 miejsc	15,00	15,00	28 080	16 320		
6	Herbsta-zachód	125 miejsca	15,00	15,00	22 500	15 000		
7	Herbsta-wschód	161 miejsc	12,00	12,00	23 184	19 320		
Razem					163 396	120 000		

Pozostałe składniki opłat bez zmian:

- konserwacja – 0,45 zł/m²
- fundusz remontowy – 1,60 zł/m²
- wywóz nieczystości – 6,96 zł/m-c/osobę, lokale użytkowe: 2,29 zł/m² do 30.06.2013 r.
- woda i kanalizacja – 11,47 zł/m³ (bez zmian)
- woda na cele ogólne – wyliczana dla każdej nieruchomości indywidualnie i podzielona przez ilość osób
- podgrzanie wody – stawka dla każdego budynku wyliczana indywidualnie
- centralne ogrzewanie - stawka dla każdego budynku wyliczana indywidualnie.

Stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych własnościowych w kwocie brutto jak dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. Stawki dla pawilonów – 1,50 zł/m².

Do stawek za lokale użytkowe, wynajmowane stanowiska postojowe w garażach i na terenie, dzierżawę gruntów doliczany jest VAT (23%).

Tabela nr 4

E. Działalność gospodarcza - najem i dzierżawa

	Wyszczególnienie	Plan 2012	Wykonanie 10 m-cy 2012	Plan 2013	Plan 2013/2012 w %
					(kol. 5/3)
1	2	3	4	5	6
I	KOSZTY				
1	Amortyzacja	14 000	11 736	16 000	114%
2	Materiały	48 000	32 336	65 000	135%
3	Energia i woda	970 000	812 758	1 075 000	111%
4	Wywóz nieczystości	390 000	318 534	588 000	151%
5	Konserwacje	130 000	123 688	150 000	115%
6	Sprzątanie posesji	90 000	53 642	105 000	117%
7	Opłaty gruntowe i podatki	2 400 000	961 074	2 500 000	104%
8	Pozostałe usługi	250 000	276 060	325 000	130%
9	Wynagrodzenia	800 000	634 160	943 000	118%
10	Ubezpiec. społ. i świadczenia	150 000	132 263	177 000	118%

11	Remonty	900 000	696 194	885 000	98%
12	Finansowo-operacyjne	260 000	138 883	196 000	75%
13	Pozostałe koszty	25 000	13 301	25 000	100%
	RAZEM	6 427 000	4 204 626	7 050 000	110%
II	PRZYCHODY				
1	Czynsz najmu	5 970 000	5 133 684	6 100 000	102%
2	Eksploatacja lok. Własnościowe	92 000	47 521	92 000	100%
3	Energia i woda	970 000	932 060	1 056 000	109%
4	Opłaty gruntowe i podatki	570 000	501 407	602 000	106%
5	Wywóz nieczystości	285 000	232 574	587 000	206%
6	Miejsca postojowe najem	240 000	202 159	243 000	101%
7	Opłata na remonty	360 000	275 276	360 000	100%
8	Finansowo-operacyjne	680 000	543 246	400 000	59%
	RAZEM	9 167 000	7 867 927	9 440 000	103%
	WYNIK BRUTTO	2 740 000	3 663 301	2 390 000	87%

W obszarze działalności gospodarczej przewiduje się wzrost czynszów najmu i dzierżawy na poziomie wskaźnika inflacji. Wydatki na remonty pawilonów i lokali użytkowych planuje się w wysokości 885.000 zł. Zmiany w poszczególnych pozycjach w stosunku do planu na rok 2012 wynikają z wprowadzonej od następnego roku kwalifikacji kosztów. Przewidywany zysk brutto wyniesie 2.390.000 zł. Decydujące znaczenie będzie miał tu wyrok sądowy w sprawie z powództwa Miasta st. Warszawy o zapłatę za bezumowne korzystanie z gruntu obejmującego siedzibę Spółdzielni i „Megasam”. W pozycji podatki i opłaty uwzględniono, wzorem lat ubiegłych, roszczenie Urzędu Miasta w przypadku niekorzystnego wyroku sądowego. Zakłada się też, że zaspokojenie roszczenia obciąży koszty działalności gospodarczej, a nie bezpośrednio mieszkańców.

Z rozliczenia zysku z roku 2012 planowana kwota 350 000 zł pochodząca z pożytków nieruchomości wspólnych, zasili przychody tych nieruchomości, na których zlokalizowane są reklamy, anteny i dzierżawy terenu.

Tabela nr 5

Działalność Społeczno-Oświatowo-Kulturalna

	Wyszczególnienie	Plan 2012	Wykonanie 10 mcy 2012	Plan 2013	Plan 2013/2012 w % (kol.5/3)
1	2	3	4	5	6
I	KOSZTY				
1	Amortyzacja	4 000	5 666	8 000	200%
2	Materiały	20 000	12 581	15 000	75%
3	Energia i woda	70 000	37 347	75 000	107%
4	Usługi obce	300 000	226 664	250 000	83%
5	Wynagrodzenia	520 000	362 950	530 000	102%

	w tym: wynagrodzenia bezosobowe	45 000	27 868	45 000	100%
6	Ubezpie. społ. i świadczenia	91 000	72 757	95 000	104%
7	Pozostałe	45 000	39 191	40 000	89%
8	Remonty	10 000	1 826	15 000	150%
	RAZEM	1 060 000	683 316	1 073 000	101%
II	PRZYCHODY				
1	Działalność merytoryczna	120 000	62 167	120 000	100%
2	Wpłaty od sponsorów	1 000	700	1000	100%
3	Usługi SOK	230 000	215 059	244 000	106%
4	Wynajem sal	85 000	67 481	85 000	100%
	RAZEM	436 000	310 936	450 000	103%
III	WYNIK (do działaln. gospodarczej)	-624 000	-372 380	-623 000	100%

W działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej nie przewiduje się zmian zarówno po stronie kosztów jak i przychodów. Wszystkie planowane wielkości nie odbiegają w sposób istotny od planowanych na 2012 rok. Nadwyżka kosztów nad przychodami wyniesie 623 000 zł i obciąży wynik działalności gospodarczej. W planie nie uwzględniono „obciążenia” wydatków na kulturę dla Dzielnicy Ursynów.

F. Plan kosztów i przychodów w układzie rodzajowym

Tabela nr 6

	Wyszczególnienie	Plan 2012r.	Wykonanie 10 m-cy 2012r.	Plan 2013	Plan 2013/2012 w % (5/3)
1	2	3	4	5	6
I	KOSZTY				
1	Amortyzacja	67 000	59 586	75 000	112%
2	Materiały i przedmioty nietrwale	298 000	268 628	340 000	114%
3	Energia i woda	19 140 000	15 640 984	20 850 000	109%
4	Usługi obce	6 050 000	4 525 865	6 956 000	115%
5	Podatki i opłaty	6 150 000	4 019 283	6 414 000	104%
6	Pozostałe koszty	280 000	203 187	280 000	100%
7	Wynagrodzenia	4 920 000	3 951 688	5 093 000	104%
8	Ubezpie. społ. i świadczenia	936 000	805 153	980 000	105%
9	Koszty realizacji ustawy o spółdz.	-	-	30 000	
10	Odpis na fundusz remontowy	6 415 000	5 348 493	6 420 000	100%
	w tym : remonty lokali	6 300 000	5 250 483	6 300 000	100%
	remonty garaży	115 000	98 010	120 000	104%
11	Koszty finansowe	190 000	74 276	102 000	54%
12	Pozostałe koszty operacyjne	240 000	323 187	309 000	129%
13	Remonty lokali użytkowych i SOK	910 000	698 020	900 000	99%
	RAZEM	45 596 000	35 918 350	48 749 000	107%
14	nadwyżka kosztów z roku poprzedniego	570 000	667 458	570 000	

	RAZEM	46 166 000	36 585 808	49 319 000	107%
II	PRZYCHODY				
1	Opłaty z lokali mieszkalnych	18 700 000	15 278 229	20 539 629	110%
2	Opłaty z lokali użytkowych	7 700 000	6 395 621	6 192 000	80%
3	Opłaty za energię i wodę	18 770 000	17 335 303	20 756 000	111%
4	Przychody SOK	450 000	310 936	450 000	100%
5	Pozostała sprzedaż	10 000	15 000	10 000	100%
6	Przychody finansowe	500 000	640 273	460 000	92%
7	Przychody operacyjne	250 000	369 389	200 000	80%
	RAZEM	46 380 000	40 344 751	48 607 629	105%
8	Nadwyżka przychodów z roku poprzedniego	480 000	416 276	390 000	81%
9	Rozliczenie nadwyżki bilansowej	360 000	336 318	350 000	97%
	RAZEM	47 220 000	41 097 345	49 347 629	105%

Zwyczajowo tabela służy do porównania planowanych wielkości kosztów i przychodów, jest podsumowaniem tabel dotyczących GZM, pozostałej działalności gospodarczej i s.o.k. Obserwuje się wzrost kosztów w pozycjach, na które Spółdzielnia nie ma zbyt wielkiego wpływu – energia i woda oraz podatki i opłaty.

III. PLAN ZADAŃ REMONTOWYCH na 2013 rok

Wyszczególnienie	Plan 2012 po korekcie	Plan 2013	kol.3/kol.2 x 100%
1	2	3	4
Zwiększenia:			
1. Z odpisu na fundusz remontowy - ogółem	6 415 000	6 420 000	
-remonty lokali mieszkalnych	6 300 000	6 300 000	
-remonty garaży	115 000	120 000	
2. odpis z wyniku roku poprzedniego	2 191 807	700 000	
3. Inne wpływy	10 644	0	
Razem :	8 617 451	7 120 000	83%
Planowane koszty zadań remontowych, w tym:	8 117 451	6 620 000	82%
- remonty	7 238 451	5 700 000	79%
- remont garaży	43 000	200 000	465%

- remont dźwigów	716 000	600 000	84%
- refundacja stolarki okiennej	120 000	120 000	100%
Rozliczenie remontów z lat 2001-2002	500 000	500 000	100%
Razem:	8 617 451	7 120 000	83%
1. Program organizacji ruchu.			
Realizacja ciągów pieszo - jezdnych przy budynkach: - Dembowskiego 3 - Służby Polsce 3, - Puszczyka 5 do Surowieckiego, - Puszczyka 18, - Sosnowskiego 6.	1 073 171	1 384 228	
	246 829	318 372	
Razem z VAT:	1 320 000	1 702 600	129%
2. Naprawy ścian zewnętrznych w budynkach mieszkalnych:			
- Pogrubienie ścian na budynkach: Puszczyka 1, 3 i 20, Służby Polsce 2 - Naprawa i malowanie ścian na budynkach: Dunikowskiego 8, Puszczyka 18, Wiolinowa 3 i 13. - Projekt elewacji budynku Puszczyka 1. - Malowanie ścian po grafitti - wg protokółów konieczności.	605 556	698 704	
Podatek VAT:	48 444	55 896	
Razem z VAT:	654 000	754 600	115%
3. Malowanie klatek schodowych.			
Dembowskiego 5 kl. VII, Dembowskiego 12 kl. I, Dembowskiego 21 kl. I, Dunikowskiego 8 kl. II i III, Dunikowskiego 4 kl. I, Herbsta 1 kl. II, Janowskiego 52 kl. I, II i III, Pięciolinii 10 kl. II, Puszczyka 1 kl. I, Puszczyka 2 kl. IV, Puszczyka 4 kl. I, Puszczyka 11 kl. II, Puszczyka 12 kl. III, Puszczyka 14 kl. II, III i IV, Sosnowskiego 6 kl. I, Wiolinowa 2 kl. II, Wiolinowa 5 kl. II, Wiolinowa 10 kl. I, Wiolinowa 13 kl. I, II, III i IV.	462 963	399 815	
Podatek VAT:	37 037	31 985	
Razem z VAT:	500 000	431 800	86%
4. Remont altanek śmietnikowych:			
Remont altanek śmietnikowych wg protokołów konieczności.	20 000	20 000	
Podatek VAT:	4 600	4 600	
Razem z VAT:	24 600	24 600	100%
5. Remonty dachów.			
Remonty dachów na budynkach: Dembowskiego 12 kl. II i III, Dunikowskiego 8, Herbsta 4 kl. C i D,	557 309	221 759	
Podatek VAT:	44 585	17 741	

Razem z VAT:	601 894	239 500	40%
6. Remonty instalacji odgromowej.			
Remont instalacji odgromowej na budynkach średniowysokich: Cybisa 3, 5 i 6, Dembowskiego 13, 15, 16, 17, 19, 21, i 23, Puszczyka 18A, Wiolinowa 4.	143 481	123 889	
<i>Podatek VAT:</i>	11 479	9 911	
Razem z VAT:	154 960	133 800	86%
7. Montaż głównych przeciwpożarowych wyłączników prądu.			
Montaż głównych przeciwpożarowych wyłączników prądu w budynkach: Cybisa 3, 5 i 6, Dembowskiego 13, 15, 16, 17, 19, 21 i 23, Wiolinowa 4.	238 611	163 086	
<i>Podatek VAT:</i>	19 089	17 714	
Razem z VAT:	257 700	180 800	70%
8. Remonty płyt balkonowych i kapinosów, chodników, schodów, podestów zew.			
Remonty chodników, schodów i podestów zew. przy budynkach: Dembowskiego 4 kl. II, Dembowskiego 14, Dunikowskiego 3,6 i 10, Herbsta 1 kl. III, Pięciolinii 2, 6, 7 i 8, Puszczyka 10, 11, Służby Polsce 1, 2 i 3, 4 a 7, Sosnowskiego 6, Wiolinowa 1, 2 i 4. Ułożenie płytek gresowych na klatkach schodowych w budynkach: Pięciolinii 10 kl. III i IV (parter), Herbsta 4 kl. A i B (piętro 10 i 11), Sosnowskiego 6 kl. II (parter), Wiolinowa 1 i 2 (podesty), Pięciolinii 4 (jedna kondygnacja).	1 417 979	731 481	
<i>Podatek VAT:</i>	113 438	58 519	
Razem z VAT:	1 531 417	790 000	52%
9. Remonty instalacji elektrycznej.			
Remonty instalacji elektrycznej wg protokółów konieczności. Remont oświetlenia klatek schodowych w budynkach: Dembowskiego 5 kl. VII, Dembowskiego 12 kl. I, Dembowskiego 21 kl. I, Dunikowskiego 4 kl. I Dunikowskiego 8 kl. II i III, Janowskiego 52 kl. I, II i III, Pięciolinii 10 kl. II, Puszczyka 2 kl. IV, Puszczyka 11 kl. II, Puszczyka 12 kl. III, Puszczyka 14 kl. II, III i IV, Sosnowskiego 6 kl. I, Wiolinowa 5 kl. II, Wiolinowa 10 kl. I, Wiolinowa 2 kl. II, Wiolinowa 13 kl. I, II, III i IV.	37 315	35 000	
	2 985	2 800	
Razem z VAT:	40 300	37 800	94%
10. Remont stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej wg protokółów konieczności.			
Remont stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej wg protokółów konieczności.	49 722	38 148	
<i>Podatek VAT:</i>	3 978	3 052	
Razem z VAT:	53 700	41 200	77%
11. Remont ciągów pieszo - jezdnych (łatanie dziur w nawierzchniach asfaltowych).			
Remont ciągów pieszo - jezdnych wg zagrożenia na protokoły konieczności (łatanie dziur w nawierzchniach asfaltowych).	105 691	83 008	
<i>Podatek VAT:</i>	24 309	19 092	

Razem z VAT:	130 000	102 100	79%
12. Dokumentacja i ekspertyzy, ewentualne świadectwa energetyczne budynków.			
- Świadectwa energetyczne budynków według potrzeb. - Opinia omiologa. - Projekt parkingu przy budynku Dembowskiego 21.	6 504	24 390	
<i>Podatek VAT:</i>	1 496	5 610	
Razem z VAT:	8 000	30 000	375%
13. Remont oświetlenia ciągów pieszo-jezdných.			
Remont oświetlenia ciągów pieszo-jezdných przy budynkach: Dembowskiego 3 - Służby Polsce 3, Puszczyka 5 do Surowieckiego, Sosnowskiego 6.	75 772	43 496	
<i>Podatek VAT:</i>	17 428	10 004	
Razem z VAT:	93 200	53 500	57%
14. Roboty sanitarne (remonty kanalizacji sanitarnej, demontaż starej instalacji gazowej wymiana pinów sanitarnych, wymiana naczyń zbiorczych).			
	69 815	64 815	
<i>Podatek VAT:</i>	5 585	5 185	
Razem z VAT:	75 400	70 000	93%
15. Wymiana nieszczelnych pionów przewodów kanalizacji deszczowej.			
	27 037	32 407	
<i>Podatek VAT:</i>	2 163	2 593	
Razem z VAT:	29 200	35 000	120%
16. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych w ramach legalizacji na nowe zabezpieczone przed magnelem, z odczytem radiowym w budynkach.			
Wymiana wodomierzy mieszkaniowych w ramach legalizacji na nowe zabezpieczone przed magnelem, z odczytem radiowym w budynkach: Cybisa 9, Dembowskiego 6, 7, 11, 13, 14, 15 i 16, Dunikowskiego 1, 2 i 10, Pięciolinii 5, Sosnowskiego 4, Wiolinowa 3 i 8.	643 519	341 852	
<i>Podatek VAT:</i>	51 481	27 348	
Razem z VAT:	695 000	369 200	53%
17. Uszczelnienie instalacji gazowej.			
Uszczelnienie instalacji gazowej w budynkach: Puszczyka 14 i 15, Wiolinowa 1, 2, 3 i 5	392 103	321 667	
<i>Podatek VAT:</i>	31 368	25 733	
Razem z VAT:	423 471	347 400	82%
18. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych.			
	145 370	42 037	
<i>Podatek VAT:</i>	11 630	3 363	

Razem z VAT:		157 000	45 400	29%
Wykonanie opasek wokół budynku.				
Dunikowskiego 12.		13 132		
Podatek VAT:		1 051		
Razem z VAT:		14 183		
Dostosowanie istniejących anten zbiorczych do odbioru telewizji cyfrowej-naziemnej DVB -T w budynkach mieszkalnych.				
		135 950		
Podatek VAT:		10 876		
Razem z VAT:		146 826		
19. Roboty inne, nie przewidziane w poz. 1-18.				
Roboty inne, nie przewidziane w poz. 1-20.		303 333	287 685	
Podatek VAT:		24 267	23 015	
Razem z VAT:		327 600	310 700	95%
Razem pozycja 1-19		6 524 333	5 057 468	
Podatek VAT:		714 118	642 532	
Razem z VAT:		7 238 451	5 700 000	79%
REMONTY GARAŻY				
Czyszczenie i malowanie żaluzji oraz fragmentów elewacji na garażach Herbsta Wschód i Surowieckiego Południe.		43 000	200 000	
Podatek VAT:		0	0	
Razem z VAT:		43 000	200 000	465%
REMONTY DŹWIGÓW				
I Remonty bieżące wraz z awariami.		32 965	34 259	
Podatek VAT:		2 637	2 741	
Razem z VAT:		35 602	37 000	104%
II. Remonty dźwigów				
1. Dunikowskiego 2 kl. II	nr rej. 3127066710	124 044	130 554	
2. Dunikowskiego 6 kl. I	nr rej. 3127066612	38 154	117 593	
3. Sosnowskiego 6 kl. I	nr rej. 3127066626	128 295	117 593	
4. Wiolinowa 8 kl. I	nr rej. 3127065814	36 336	117 593	
5. Wiolinowa 8 kl. I	nr rej. 3127065815	115 521	37 963	

		37 120		
		115 521		
		35 007		
	Razem :	629 998	521 296	
	Podatek VAT:	50 400	41 704	
	Razem z VAT:	680 398	563 000	83%
	Razem remonty dźwigów	662 963	555 555	
	Podatek VAT:	53 037	44 445	
	Razem z VAT:	716 000	600 000	84%
	Refundacja stolarki okiennej	120 000	120 000	100%
	RAZEM REMONTY BRUTTO:	8 117 451	6 620 000	82%
	Rozliczenie remontów z lat 2001 - 2002	500 000	500 000	100%
	OGÓŁEM BRUTTO:	8 617 451	7 120 000	83%

Plan zadań remontowych został skonstruowany przy założeniu, że fundusz remontowy w 2013 roku będzie wynosił łącznie 7 120 000 zł, z czego 700 000 zł będzie wpływem z zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni, wypracowanego w 2012 r.

Przy ustalaniu planu kierowano się najpilniejszymi potrzebami oraz racjonalnością wydatków.

W 2013 r. zakłada się kontynuowanie szeregu zadań prowadzonych w roku 2012 oraz w latach ubiegłych, w tym prowadzenie prac budowlanych w zakresie remontów dróg i ciągów pieszo-jezdnych, napraw elewacji, remontów dachów, prac z zakresu poprawy bezpieczeństwa użytkowanych budynków – wyposażenie kolejnych budynków w główne wyłączniki prądu ppoż., remonty instalacji odgromowych, polimeryzację instalacji gazowych. W planie znajduje się wymiana ok. 2650 sztuk wodomierzy lokalowych wymagających legalizacji oraz remonty klatek schodowych.

Do konstrukcji planu przyjęto poziom cen robót remontowo-budowlanych i instalacyjnych z roku 2012. Zakłada się, że globalne ceny jakie zostaną ustalone w rozstrzygnięciach przetargowych nie powinny znacząco odbiegać od założonych.

Warszawa, dnia 20.12.2012 r.

***/-/ ZARZĄD
SMB „JARY”***

***/-/ RADA NADZORCZA
SMB „JARY”***