

Załącznik nr 6
do protokołu z posiedzenia
Rady Nadzorczej SM „Budowlani”
z 12 grudnia 2011 roku

UCHWAŁA NR 16/2011
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 12 grudnia 2011 roku

w sprawie zatwierdzenia planu finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” pod nazwą „Planowane koszty stawki eksploatacyjnej na rok 2012”

Na podstawie § 111, ust. 1, pkt. 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu zatwierdza/ ~~nie-~~
~~zatwierdza~~ plan finansowy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” pod nazwą
„Planowane koszty stawki eksploatacyjnej na rok 2012”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2012 roku.

Mirostaw Czerwiński

Jerzy Kozłowski

Tadeusz Danecki

Jolanta Szczepkowska

Anna Biniek

Zbigniew Puk

Dorota Kamińska

[Signature]

12.12.2011

[Signature]

Planowane koszty stawki eksploatacyjnej na 2012 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2010	Plan 2010 wk. na 1 m ² /m-c	Wykonanie 2010	Wykonanie 2010 wk. na 1 m ² /m-c	Plan 2011	Plan wsk. 2011 na 1 m ² /m-c	Wykonanie na 30.09.2011	Wykonanie % na 30.09.2011	Przewidywane wykonanie na 31.12.2011	Przewidywane wykonanie % na 31.12.2011	Przewidywane wkonanie 2011 wk. na 1 m ² /m-c	Plan 2012	Plan 2012 wk. na 1 m ² /m-c	Wzrost w stosunku do planowego wykonania 2011 (14:13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Wynagrodzenia osobowe	800 000,00	0,75	775 980,87	0,73	855 000,00	0,80	622 641,39	73%	840 000,00	98%	0,79	990 000,00	0,94	118%
2	Wynagrodzenia bezosobowe	25 000,00	0,02	29 604,05	0,03	25 000,00	0,02	39 699,05	159%	56 000,00	224%	0,05	25 000,00	0,02	45%
3	Diety Rady Nadzorczej	78 300,00	0,07	68 793,51	0,06	60 000,00	0,06	41 896,06	70%	54 200,00	90%	0,05	54 000,00	0,05	100%
4	Narzuły na płace i inne św. na rzecz pracowników	194 100,00	0,18	158 162,18	0,15	170 000,00	0,16	133 428,46	78%	175 500,00	103%	0,17	203 000,00	0,19	116%
5	Provizje bankowe i inne opłaty	8 000,00	0,01	20 439,94	0,02	20 000,00	0,02	12 837,00	64%	18 000,00	90%	0,02	20 000,00	0,02	111%
6	Ubezpieczenia majątkowe	48 000,00	0,05	48 621,92	0,05	49 562,00	0,05	49 562,00	100%	49 562,00	100%	0,05	65 000,00	0,06	131%
7	Usługi transportowe	2 500,00	0,00	2 781,18	0,00	2 800,00	0,00	3 489,00	125%	4 000,00	143%	0,00	4 000,00	0,00	100%
8	Utrzymanie czystości + dozór	450 000,00	0,42	459 245,49	0,43	470 000,00	0,44	371 867,80	79%	495 000,00	105%	0,47	530 000,00	0,50	107%
9	Materiały i konserwacje	200 000,00	0,19	75 394,75	0,07	100 000,00	0,09	76 503,18	77%	100 000,00	100%	0,09	100 000,00	0,09	100%
10	Podatek od nieruchomości	5 000,00	0,00	2 013,69	0,00	2 100,00	0,00	1 483,33	71%	1 483,33	71%	0,00	2 000,00	0,00	135%
11	Opłata za wieczyste użytkowanie	2 000,00	0,00	1 379,28	0,00	1 500,00	0,00	204,61	14%	204,61	14%	0,00	1 000,00	0,00	489%
12	Amortyzacja	18 000,00	0,02	27 327,36	0,03	27 000,00	0,03	22 500,00	83%	30 000,00	111%	0,03	35 000,00	0,03	117%
13	Wynagrodzenia informacyjne	30 000,00	0,03	35 140,70	0,03	40 000,00	0,04	32 173,11	80%	41 000,00	103%	0,04	50 000,00	0,05	122%
14	Zużycie energii	7 000,00	0,01	5 577,30	0,01	7 000,00	0,01	12 054,01	172%	14 554,01	208%	0,01	15 000,00	0,01	103%
15	Pozostałe koszty	230 000,00	0,22	237 954,85	0,22	245 500,00	0,23	162 084,97	66%	245 500,00	100%	0,23	240 000,00	0,23	98%
16	Wat nie podlegający odliczeniu	42 000,00	0,04	138 699,30	0,13	0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0%
17	Ekspertyzy i opinie	8 000,00	0,01	38 413,39	0,04	8 000,00	0,01	1 810,50	23%	8 000,00	100%	0,01	7 000,00	0,01	89%
	R A Z E M	2 147 900,00	2,02	2 125 529,78	2,00	2 083 462,00	1,96	1 584 234,47	76%	2 133 003,95	102%	2,01	2 341 000,00	2,21	110%

Wrocław, 2 grudnia 2011 roku

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
mgr inż. Wiesław Guzowicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
Andrzej Barski

247. NR/3



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

Wrocław, 2 grudnia 2012 roku

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” we Wrocławiu**

Uzasadnienie

dla wskaźników planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na rok 2012
oraz zmiany stawki kosztów eksploatacyjnych Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” rekomendując Radzie Nadzorczej Spółdzielni plan finansowy na rok 2012 przedstawia ekonomiczne przesłanki, które stanowią determinantę dla tego planu.

Obowiązująca do dnia dzisiejszego stawka eksploatacyjna uchwalona została przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 14/2007 24 września 2007 roku i wynosi 1,83 zł/m² dla lokali mieszkalnych i 2,20 zł/m² dla własnościowych lokali użytkowych. Stawka ta w pierwszym roku jej obowiązywania wygenerowała na koniec 2008 roku stratę w wysokości 254.033,65 zł (strata za rok 2007 wynosiła 292.724,45 zł). Pod rządami nowego Zarządu Spółdzielni rok 2009 zamknięty został wynikiem dodatnim a rok 2010 wynikiem „zerowym”. Analiza kosztowa roku 2011 wskazuje, że rok ten również będzie charakteryzował się „zerową” kwotą bilansową.

W świetle jednak narastającego kryzysu gospodarczego, stałego wzrostu cen towarów i usług, wzrostu różnego rodzaju podatków, utrzymanie stawki eksploatacyjnej w obecnej wysokości będzie świadomym narażaniem Spółdzielni na straty. Należy przy tym zauważyć, że obecna wysokość stawki eksploatacyjnej również nie odpowiadała w pełni rzeczywistym potrzebom i tylko przy dużym wysiłku Zarządu Spółdzielni udawało się zahamować generowanie strat.

Dotychczasowy wzrost kosztów, jak również przewidywany w roku 2012 dotyczy takich obszarów jak:

- podatek VAT – z 7% na 8% i z 22% na 23%,
- utrzymanie czystości - jeżeli założymy, że w roku 2012 przeprowadzony zostanie przetarg na wyłonienie nowego podmiotu dla świadczenia tych usług, to i tak mało prawdopodobne będzie osiągnięcie takiej samej kwoty rocznej, przeznaczonej na usługi porządkowe. Należy przyjąć wzrost wydatków na ten cel o minimum 5%. Jest to efektem podniesienia kwoty minimalnego wynagrodzenia (chyba, że godzić się będziemy na ograniczenie zakresu usług porządkowych lub na pogorszenie ich jakości),

- zapowiedziany przez Rząd wzrost innych podatków i akcyzy na paliwo, wzrost o 2% składki rentowej po stronie pracodawcy – największym generatorem wzrostu cen na towary i usługi jest znaczący na przełomie lat 2007 – 2011 wzrost ceny paliwa (o ok. 70%),
- przewidywany w roku 2012 wzrost kosztów ubezpieczeń majątkowych, który jest także pochodną od ilości wypłaconych w minionych okresach odszkodowań.

Inflacja, która zawiera w sobie wszystkie skutki dotychczasowych wzrostów cen na towary i usługi, na koniec października 2011 roku wynosiła 4,2%, w roku 2010 – 2,6%, w roku 2009 – 3,5%, w roku 2008 – 4,2%.

Pomimo stale rosnących kosztów, Zarząd Spółdzielni starał się utrzymać stawkę na niezmiennym poziomie szukając oszczędności poprzez ograniczanie wydatków na bieżącą działalność oraz poprzez racjonalne gospodarowanie. **Jednakże blisko 15% inflacja w okresie ostatnich czterech lat zmusza Zarząd do wnioskowania do Rady Nadzorczej o uchwalenie nowej stawki eksploatacyjnej w wysokości 2,10 zł/m² (wzrost o 14,75%) dla lokali mieszkalnych i 2,50 zł/m² (wzrost o 13,6%) dla własnościowych lokali użytkowych.**

Zarząd proponuje by nowa stawka eksploatacyjna obowiązywała od 1 kwietnia 2012 roku.

Uchwalenie nowej stawki jest bolesnym zabiegiem, ale koniecznym w celu uniknięcia ujemnego wyniku finansowego na działalności Spółdzielni, co w konsekwencji może prowadzić do utraty płynności finansowej.

W ramach nowej stawki eksploatacyjnej ujęte również zostało utworzenie nowego stanowiska pracy celem wzmocnienia pionu technicznego, jako koniecznego warunku dla poprawy jakości zarządzania zasobami Spółdzielni.

Poniżej przedstawiona została symulacja skutków wzrostu stawki eksploatacyjnej dla powierzchni przykładowych lokali mieszkalnych i własnościowych lokali użytkowych w układzie miesięcznym:

1. lokale mieszkalne o powierzchni:

- 32,10 m² - wzrost o 8,67 zł
- 43,10 m² - wzrost o 11,64 zł,
- 57,40 m² - wzrost o 15,50 zł,
- 63,00 m² - wzrost o 17,01 zł,
- 75,50 m² - wzrost o 20,38 zł,
- 134,20 m² - wzrost o 36,23 zł,

2. własnościowe lokale użytkowe o powierzchni:

- 5,0 m² - wzrost o 1,50 zł,
- 27,50 m² - wzrost o 8,25 zł,
- 55,40 m² - wzrost o 16,62 zł,
- 85,60 m² - wzrost o 25,68 zł,
- 120,80 m² - wzrost o 36,24 zł,

- 259,90 m² - wzrost o 77,97 zł,
- 337,00 m² - wzrost o 101,10 zł

Analizując ogólną sytuację gospodarczą oraz jej wzrostowe (po stronie kosztowej) obecne tendencje, jak również opierając się o dotychczasowe doświadczenie, Zarząd stoi na stanowisku, że wysokość stawki eksploatacyjnej powinna być poddawana rocznej analizie w grudniu każdego roku celem jej uaktualniania (wzrost lub obniżenie).

Mając na uwadze powyższe Zarząd rekomenduje Radzie Nadzorczej wysokość stawki eksploatacyjnej na rok 2012 jak wyżej.

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA

mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

Andrzej Barski