

Kraków, dnia 29.04.2016 r.

S.M. „Budynki Rozproszone”
ul. M. Dzielskiego 2
31-465 Kraków

Dotyczy: ZATWIERDZENIA PLANU FINANSOWEGO NA 2016 r.

Uprzejmie informujemy, że plan finansowy na 2016 r. został przyjęty n/wym. uchwałami:

UCHWAŁA NR 2/1 ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI z dnia 12.04.2016 r. prot. nr 15/2016
Zarząd przyjął plan finansowy na 2016 r. i kieruje go na Radę Nadzorczą celem zatwierdzenia, po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Rewizyjną.

UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ NR 16/2016 z dnia 18.04.2016 r. (prot. nr 34/04/16)
Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła plan finansowy. na 2016 r.

PLAN FINANSOWY NA 2016

Plan finansowy prezentuje:

A. Część opisową.

B. Część tabelaryczną.

1. Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - 1a. Plan działalności eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych.
2. Plan kosztów eksploatacji dla lokali użytkowych.
3. Plan kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu do powierzchni.
- 3a. Plan kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu do osób.
4. Plan kosztów Zarządu.
5. Plan zatrudnienia i funduszu płac.
 - 5a. Plan funduszu mistrzowskiego - interwencyjnego.
6. Plan wyników działalności Spółdzielni.
7. Plan funduszy Spółdzielni.

A. Część opisowa

Plan finansowy zawiera poniesione koszty w 2015 roku, zmiany na dostarczanych mediów, zmiany cen wykonywanych usług i planowaną inflację 1,6 %, którą zawarto w planie budżetu państwa oraz potrzeby poszczególnych działów.

Wskaźniki procentowe kosztów wykazują wzrost kosztów powyżej planowanej inflacji, z uwagi na zwiększone potrzeby poszczególnych działów w stosunku do poniesionych kosztów w ubiegłym roku, a także dodatkowe koszty dotychczas nie występujące, a wynikające z przepisów obowiązujących dla firm.

Wzrost opłat przedstawia się następująco:

- energia elektryczna 3,10%
- woda:
 - dla lokali mieszkalnych 2,50 %
 - dla lokali użytkowych 6,31 %
- opłaty na rzecz Gminy, tj. z tyt. wieczystego użytkowania:
 - dla lokali mieszkalnych 32,28 %
 - dla lokali użytkowych 22,00 %
- z tytułu podatku od nieruchomości:
 - dla lokali mieszkalnych 9,50 %
 - dla lokali użytkowych 25,29 %
- wzrost pozostałych usług 8,05 %

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Planowane zatrudnienie | 50,75 etatów |
| Planowany fundusz płac | 3.008.000,00 zł |
| Planowany fundusz mistrzowski | 8.000 zł |

O m ó w i e n i e z a ł ą c z n i k ó w

Załącznik Nr 1 - Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Dane zawarte w załączniku prezentują planowane koszty dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, ich powierzchnię oraz stawki w przeliczeniu do planowanych wartości przypadających na 1 m² miesięcznie.

Planowana stawka dla lokali mieszkalnych wynosi 5,216 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych 11,655 zł/m².

Planowana stawka dla zasobów Spółdzielni wynosi 5,545 zł/m².

Załącznik Nr 1a – Plan działalności podstawowej dla lokali mieszkalnych

W załączniku tym przedstawiono planowane koszty według założeń do planu finansowego.

Nie ujęto do załącznika ujemnego wyniku z tytułu eksploatacji poniesionego w 2015 roku. Ujemny wynik za 2015 rok zawiera Załącznik Nr 6 – Plan wyników działalności Spółdzielni.

poz. 1, 2 – Płace i narzuty

Założenia do tych pozycji wykazano w Załączniku nr 5 – Plan zatrudnienia i funduszu płac.

poz. 3 – Utrzymanie czystości budynków

Pozycja ta zawiera zaplanowane koszty związane z utrzymaniem porządku w budynkach, tj. środki czystości dla gospodarzy domów, narzędzia pracy, materiały np. wycieraczki, itp.

poz. 4 – Energia elektryczna

Planowane koszty zakupu energii elektrycznej zakładają wzrost cen o 3,10 % w stosunku do roku poprzedniego.

poz. 5 – Pozostałe koszty

Do tej pozycji ujęto planowane koszty różnych usług niezbędnych do utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych, np.:

| | |
|---|------------|
| - pielęgnacja zieleni | 225.000 zł |
| - czyszczenie kominów | 83.880 zł |
| - polisy ubezpieczeniowe | 85.000 zł |
| - wywóz śmieci nietypowych | 35.000 zł |
| - opłata za telewizję kablową | 92.930 zł |
| - sprząatanie budynków | 79.000 zł |
| - dezynfekcja, deratyzacja | 20.000 zł |
| - odczyty i rozliczenie podzielników c.o. | 48.000 zł |
| - przeglądy techniczne budynków | 43.200 zł |
| - wymiana wodomierzy (Bosaków 5, Łobzowska 57) | 28.300 zł |

poz. 6 – Narzut kosztów Zarządu

Planowane koszty Zarządu prezentuje załącznik Nr 4. Ich wartość jest podzielona wg ustalonych planowanych przychodów strukturą do działalności opodatkowanej i zwolnionej. Planowane koszty Zarządu w 87,88 % odniesiono w koszty eksploatacji lokali mieszkalnych.

poz. 7 – Naliczenia na fundusz remontowy

Dane przyjęte do planu ustalono wg wyliczenia: stawka 1,50 zł/m² pomnożona przez powierzchnię i miesiące. Stawka ta zawiera stawkę na termomodernizację 0,55 zł/ m².

poz. 8 – Koszty konserwacji

Koszty konserwacji wyliczono wg stawki 0,55 zł/m².

Dodatkowe informacje zawiera załącznik, który przedstawia wykonawców, koszty wykonania usług za 2015 r. i planowane wartości w roku 2016 r.

poz. 9 – Odpisy na fundusze

Załącznik ten wykazuje koszty naliczeń na fundusz socjalny zgodnie z obowiązującymi przepisami.

poz. 10, 11 – Opłaty na rzecz Gminy

Opłaty na rzecz Gminy Kraków dotyczą podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu. Planowane koszty tych pozycji wyliczono zgodnie z decyzjami otrzymanymi z Urzędu Miasta Krakowa

poz. 14 – Woda i kanalizacja

Zaplanowana kwota zakłada wzrost o 2,50 % w stosunku do poniesionych kosztów w poprzednim roku.

poz. 15 – Wywóz śmieci

Planowana wartość tej pozycji jest niezależna od Spółdzielni. Są to opłaty na rzecz Urzędu Miasta Krakowa.

Załącznik Nr 2 – Plan kosztów lokali użytkowych

Dane zawarte w załączniku wyliczono wg założeń do planu. Wyliczone wielkości w pozycjach 2, 3, 12, 13 są niezależne od Spółdzielni i zostały wyliczone podstawie decyzji Urzędu Miasta Krakowa.

poz. 4 – Naliczenia na fundusz remontowy

Wartość tej pozycji wyliczono przemnażając powierzchnię lokali użytkowych przez stawkę 1,50 zł i miesiące.

poz. 10 – Pozostałe koszty

Pozycja ta zawiera zaplanowane wartości dotyczące pielęgnacji zieleni, polisy ubezpieczeniowe, ogłoszenia do prasy, deratyzację lokali użytkowych.

Załącznik Nr 3 – Plan kosztów eksploatacji dźwigów

Załącznik prezentuje planowane koszty usług konserwacji dźwigów, dozoru technicznego i zużycia energii elektrycznej.

Planowana stawka wg powierzchni dźwigów wynosi 0,402 zł/m².

Załącznik Nr 3a - Plan kosztów eksploatacji dźwigów, wg planowanej ilości osób.

Dane zawarte w załączniku są identyczne jak w Załączniku nr 3, jedynie stawka jest przeliczona do planowanych ilości osób korzystających z wind.

Stawka obciążająca osoby korzystające z wind wynosi 7,30 zł i nie w pełni zabezpiecza poniesione koszty. Ujemny wynik jest dotowany zyskiem z pozostałej działalności. Stawka wg planowanych kosztów wynosi 10,19 zł.

W związku z utrzymującym się ujemnym wynikiem na tej działalności od wielu lat Zarząd proponuje podwyższenie na 2016 r. wysokości stawki z 7,30 zł/os. na 7,60 zł/os. Nadmieniamy, że ostatnia podwyżka miała miejsce w 2010 r. ze stawki 7,00 zł na 7,30 zł.

Załącznik Nr 4 – Koszty Zarządu

poz. 1 – Płace i narzuty

Koszty tej pozycji wynikają z Załącznika nr 5 – Plan zatrudnienia i funduszu plac. Wyższy wskaźnik procentowy pozycji Narzuty jest następstwem oskładkowania umów zawieranych w ramach bezosobowego funduszu plac.

poz. 2 – Koszty biurowe

Koszty biurowe dotyczą zakupu papieru komputerowego i kserograficznego, materiałów biurowych niezbędnych dla działalności Spółdzielni.

poz. 3 – Pozostałe koszty

Pozycja ta zawiera planowane koszty usług. Dotyczą one m.in. usług prawnych, informatycznych, bankowych, polis ubezpieczeniowych, rozmów telefonicznych, zakupu znaczków pocztowych i szkoleń, plac samorządu, czynszu za najem pomieszczeń biurowych,

składek na Stowarzyszenia, a także kosztów napraw urządzeń technicznych oraz ich amortyzację.

poz. 4 – Odpisy na fundusze

Planowane koszty tej pozycji naliczono zgodnie z Ustawą o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Do planu finansowego przyjęto wzrost planowanych kosztów stosunku do poniesionych w ubiegłym roku o 17,58%.

Załącznik zawiera tabelę, wg której ustalono podział planowanych kosztów Zarządu do planowanych przychodów strukturą do działalności występujących w Spółdzielni.

Załącznik Nr 5 – Plan zatrudnienia i funduszu płac

Fundusz płac na 2016 r. przedstawia się następująco:

- osobowy fundusz płac - do planu przyjęto kwotę 2.830.000,00 zł. Do wyliczenia osobowego funduszu płac na 2016 r. przyjęto średnioroczne wynagrodzenie osobowego funduszu płac za 2015 r. w poszczególnych grupach. Do tak wyliczonej kwoty doliczono wyrównania z tytułów zwyczajki minimalnego wynagrodzenia, wyrównania stażu pracy w Spółdzielni, premii bilansowej, opłat związanych z przynależnością do Izby Inżynierów, a także za prace niezwiązane z zakresami czynności.
- bezosobowy fundusz płac - zaplanowano na kwotę 178.000,00 zł. Do wyliczenia funduszu przyjęto niezbędne potrzeby poszczególnych działów do wykonania zadań w 2016 r.
- narzut 20% - przyjęto kwotę 573.000,00 zł.

Załącznik Nr 5 a – Fundusz mistrzowski

Do planu przyjęto kwotę 8.000 zł.

Załącznik Nr 6 – Plan wyników działalności Spółdzielni

Plan wyników Spółdzielni składa się z dwóch części.

Pierwsza część dotyczy działalności GZM, natomiast druga część to działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych stawką podatkową 19%. Co miesiąc Spółdzielnia podatek w formie ryczału odprowadza na konto Urzędu Skarbowego.

Załącznik zawiera planowane koszty, przychody, ujemny wynik na GZM za 2015 rok oraz jego pokrycie z osiągniętego wyniku na pozostałej działalności, planowane wyniki oraz wskaźniki procentowe wzrostu kosztów i przychodów.

W rubryce „Koszty” ujęto zaplanowane koszty dotyczące eksploatacji lokali mieszkalnych, dźwigów, centralnego ogrzewania z uwzględnieniem ujemnych wyników za 2015 rok.

W rubryce „Przychody” wykazano planowane przychody na 2016 rok z uwzględnieniem propozycji podziału dodatniego wyniku z pozostałej działalności osiągniętej w 2015 roku dla lokali mieszkalnych i dźwigów.

Na podstawie danych wykazanych w powyższych rubrykach: Koszty i Przychody planowane wyniki na GZM przedstawiają się następująco:

| | |
|---------------------|-------------|
| - lokale mieszkalne | -956.930 zł |
| - dźwigi | -41.030 zł |
| - c.o. | 0,00 zł |

RAZEM **-997.960 zł**

Zaplanowane w drugiej części załącznika wartości pokrywają ujemny wynik z pierwszej części załącznika.

Planowany wynik na całkowitej działalności zamyka się kwotą dodatnią 261.000,00 zł

Załącznik Nr 7 – Plan funduszy remontowych

Spółdzielnia tworzy dwa fundusze:

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
2. Fundusz na nieruchomości.

ad.1/

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni składa się z Wpływów i Wydatków.

Do planu Wpływów ujęto kwotę 775.986,01 zł wynikającą z propozycji podziału zysku z mienia Spółdzielni osiągniętego w 2015 roku.

Do planu Wydatków ujęto kwotę 700.000,00 zł w celu zasilenia funduszu na nieruchomości.

Stan planowanego funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosi 2.681.135,58 zł.

ad.2/

Fundusz na nieruchomościach wykazuje ujemne saldo z lat poprzednich.

Planowane wpływy wynoszą 3.635.256,00 zł i dotyczą naliczeń wg stawki 1,50 zł/m² wszystkich zasobów Spółdzielni, naliczeń wg stawki 0,35 zł/m² na wymianę dźwigów, zasilenia funduszu środkami finansowymi z funduszu remontowego Spółdzielni oraz odpłatności za wymianę domofonów.

Plan wydatków na kwotę 3.301.840 zł dotyczy zaplanowanych kwot na remonty zasobów, a także lokali użytkowych, wymianę dźwigów, prac związanych z termomodernizacją, docieplenia ścian budynków, regulację hydrauliczną instalacji centralnego ogrzewania, wymianę domofonów.

Po uwzględnieniu ujemnego salda z lat poprzednich stan planowanego funduszu zamyka się kwotą dodatnią 248.806,00 zł

Z pełną treścią planu finansowego na 2016 r. można zapoznać się w biurze Spółdzielni, pok. 228.

Za zgodność z oryginałem Danuta Pawłowska

