

81/2003

**Raport Badawczy**  
**Research Report**

**RB/78/2003**

**Finansowa analiza wpływu formy  
zarządzania zasobem  
mieszkaniowym na budżet miasta  
Gorzów Wielkopolski.  
Zastosowanie modelu bezpiecznego  
zarządzania długiem**

**K.S. Cichocki**

**Instytut Badań Systemowych**  
**Polska Akademia Nauk**

**Systems Research Institute**  
**Polish Academy of Sciences**



# **POLSKA AKADEMIA NAUK**

## **Instytut Badań Systemowych**

ul. Newelska 6

01-447 Warszawa

tel.: (+48) (22) 8373578

fax: (+48) (22) 8372772

Kierownik Pracowni zgłaszający pracę:  
Doc. dr hab. inż. Michał Inkielman

Warszawa 2003

## 1. Wprowadzenie

W przeprowadzonych analizach finansowych, dotyczących wpływu na budżet formy zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta, w dużej części, wykorzystano metodologię określania bezpiecznego poziomu zadłużenia oraz maksymalnego poziomu wydatków inwestycyjnych, na które stać gminę i które gwarantują płynność finansową oraz wykonanie wszystkich zadań statutowych. Obydwa powyższe poziomy bezpiecznego zadłużenia i maksymalnych wydatków inwestycyjnych muszą być wyznaczane dla każdej gminy indywidualnie.

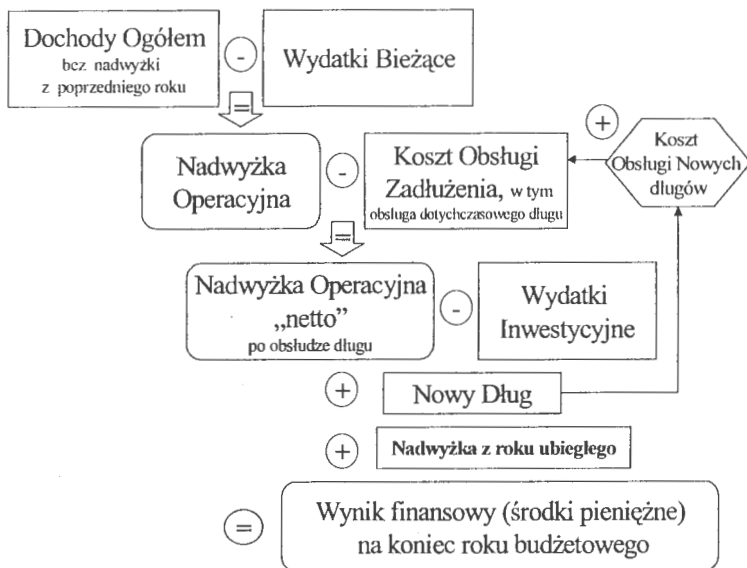
Dosyć często zdarza się, iż wskutek zbyt wysokich wydatków inwestycyjnych i zbyt wysokiego długu zaciąganego przez gminę w danym roku, lub przez kilka lat w przeszłości, gmina jest zmuszona znacznie ograniczyć poziom wydatków inwestycyjnych w okresie kilku przyszłych lat. Zdarza się także, że wskutek zbyt wysokiego długu oraz związanych z długiem wysokimi kosztami jego obsługi, trzeba znacznie ograniczać wydatki bieżące.

Podstawą zastosowanej metodologii jest uwzględnienie wszystkich dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów budżetu, tak jak pokazano na Rys. 1. Na rysunku tym, poniżej, przedstawiono schemat przepływów finansowych w gminie.

Nadwyżka operacyjna, tzw. wolne środki brutto, jest wyliczana jako różnica pomiędzy dochodami ogółem i wydatkami bieżącymi. Jest ona wykorzystywana do finansowania obsługi zadłużenia oraz wydatków inwestycyjnych.

Nadwyżka operacyjna netto, to tzw. wolne środki netto, które otrzymujemy po odjęciu od wolnych środków brutto kosztów obsługi długu (najpierw robimy to dla istniejącego już zadłużenia - dla tzw. długów starych). Wolne środki *netto* mogą, w pełni, być wykorzystane na finansowanie inwestycji.

Ponieważ zazwyczaj środki te są niższe niż zaplanowane wydatki inwestycyjne - zaciągamy nowy dług na finansowanie zaplanowanych inwestycji. Wielkość zapotrzebowania na dług określa w naszych analizach tzw. "środki po inwestycjach", która występuje w prezentowanych Tabelach 1-4 w wierszu 7.



Rys. 1. Schemat przepływów finansowych

Nowy dług zapewnia nam dodatkowe środki na finansowanie inwestycji, jednak równocześnie wymaga wyłożenia dodatkowych środków, z nadwyżki operacyjnej, na obsługę nowego długu.

Podstawowy problem polega na tym aby tak dobrać wysokość nowego długu, aby w kolejnych latach zapewniona była płynność budżetu, tzn. dodatnia wartość stanu kasy.

Dodatkowo, na finansowanie zaplanowanych inwestycji możemy wykorzystać "nadwyżkę kasową" z roku ubiegłego, jeżeli taka nadwyżka rzeczywiście wystąpiła.

Stan "kasy" - środki, które pozostają na koniec roku, wyliczamy jako tzw. rzeczywisty wynik finansowy na koniec roku (RWF). Jest ona prezentowana w wierszu 9 w kolejnych Tabelach 1, 2, 3, 4. Wartość RWF, tzw. skumulowana, po uwzględnieniu nadwyżki kasowej z roku ubiegłego, musi być dodatnia, gdyż reprezentuje "fizycznie" stan kasy budżetu miasta. Jest ona prezentowana w kolejnych Tabelach 1 - 4, w wierszu 10.

Wielkości powyższe wyliczamy dla całego okresu analizy a więc dla lat 2001 -2010, natomiast okres, w którym analizujemy spłaty kredytu, sięga roku 2015. Do wyliczenia tych wielkości potrzebna jest dla całego okresu 2001 - 2010 znajomość dochodów ogółem, wydatków bieżących oraz wydatków inwestycyjnych.

Wielkości dochodów i wydatków, dla lat 2001 i 2002, wzięto ze sprawozdań z budżetu za lata 2001 i 2002. Wartości dla roku 2003 przyjęto na podstawie budżetu na rok 2003, z korektami zawartymi w sprawozdaniu z budżetu za pierwsze półrocze 2003 roku.

Dla lat następnych musimy przygotować prognozę dochodów ogółem, wydatków bieżących oraz wydatków inwestycyjnych.

Dla celów analizy wykorzystano prognozę tych wielkości przygotowaną w sposób uproszczony. Przyjęto mianowicie, po krótkich konsultacjach ze Skarbnikiem Miasta Gorzów, że wielkości dochodów ogółem i wydatków bieżących zwiększamy w kolejnych latach, przemnażając je przez skorygowany wzrost inflacji i PKB. Wydatki inwestycyjne dla całego okresu 2004 - 2010 pozostają na poziomie roku 2003. Przygotowanie prognoz tych wielkości, oraz wyliczona na ich podstawie wartości nadwyżki operacyjnej brutto i netto nowego długu oraz wyniku finansowego omówiono w punkcie 2.

Taką metodologię analizy finansowej, stosowaną przy określaniu bezpiecznego poziomu zadłużenia w gminie wykorzystano przy wyliczeniach i analizie ekonomiczno - finansowej do programu restrukturyzacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wielkopolskim. Analizę wpływu na budżet miasta odpowiedniej formy zarządzania zasobem mieszkaniowym przedstawiono w sposób syntetyczny, w kolejnych Tabelach 1-4. Zaprezentowano stan obecny oraz trzy formy zarządzania zasobem - nazywane w opracowaniu wariantami - warianty podstawowy, zachowawczy, wariant rozwojowy umiarkowany oraz rozwojowy radykalny, w którym rozważono likwidację ZGM .

## **2. Wariant podstawowy - przygotowanie prognoz**

W wariantcie tym przedstawiono stan obecny budżetu. Nie uwzględniono w nim zadłużenia budżetu wobec ZGM w wysokości 16 mln. zł i faktu, że zadłużenie to będzie wzrastało o ponad 4,1 mln zł rocznie w latach 2004 -2010.

W niniejszym punkcie przedstawiamy zasadę stworzenia uproszczonej prognozy dochodów i wydatków bieżących na lata 2004 – 2010 - przygotowanych tylko i wyłącznie dla celów tej analizy.

W kolejnych wierszach Tabeli 1 przedstawiono prognozy następujących wielkości: w wierszu pierwszym - nominalny dochód ogółem miasta, przy czym w kolumnie pierwszej i drugiej zaprezentowano wykonanie budżetu za lata 2001 oraz 2002, a w kolumnie trzeciej planowany budżet na rok 2003, po poprawkach uwzględnionych w sprawozdaniu o wykonaniu budżetu miasta Gorzów Wielkopolski za 1 półrocze r. 2003. Nominalnie, wartości dochodów budżetu w latach 2004 – 2010 są równe 256.704,9 tys. zł w roku 2004, w 2005r. - 265.689,6 tys. zł, w 2006 r. 274 988,7 tys. zł, itd.

Założenia przyjęte dla prognozy wzrostu dochodów oparte są o wynikowy wskaźnik na poziomie 3% w roku 2004 oraz 3,5% latach 2005 - 2010. Wskaźnik ten jest znacznie poniżej złożenia wskaźników wzrostu inflacji oraz produktu krajowego brutto przedstawionych przez MF i NBP (na podstawie dwóch różnych źródeł). Ministerstwo Finansów prognozuje, że w roku 2004 PKB wzrośnie realnie o 5%, natomiast stopę inflacji szacuje na poziomie 2.2%. Narodowy Bank Polski ocenia, iż stopa inflacji wyniesie w roku 2004 około 2%, natomiast wzrost PKB będzie wynosił pomiędzy 4% a 5%. Czyli dla obydwu powyższych źródeł złożony wskaźnik wzrostu dochodów dla całej gospodarki będzie wyższy niż 4%.

W wierszu drugim załączonych Tabel 1 - 4 podano nominalne wartości wydatków bieżących. W kolumnie pierwszej i drugiej podano faktyczne wydatki poniesione w roku 2001 i 2002, w kolumnie trzeciej zamieszczono wydatki zaplanowane w budżecie 2003, natomiast w następnych kolumnach zamieszczono prognozowane wydatki bieżące, opracowane przez autorów opracowania i skonsultowane ze Skarbnikiem Miasta. W opracowaniu, tę wersję prognozy nazywamy **Wersją podstawową**. Wersję tę, przy prowadzeniu wieloletnich analiz finansowych, opracowano jako pierwszą i uznano za bazową.

Z Tabeli 1 widać, że w roku 2002 obserwowany jest nominalny wzrost wydatków bieżących, który w porównaniu z wydatkami bieżącymi wykonanymi w roku 2001 jest większy o ponad 1%. W budżecie na 2003 zaplanowano obniżenie wydatków bieżących (tzw. sztywnych), natomiast zwiększona została planowana dotacja dla ZGM w roku 2003 (zaliczana w Tabeli 1. do wydatków bieżących Miasta).

Koszty obsługi zadłużenia można znaleźć w wierszu 4 Tabeli 1 (oraz w Tabelach 2-4). Koszty te zmalały w roku 2002 w stosunku do 2001 roku i zaplanowane zostały na niezmiennym poziomie w 2003 r. W roku 2004 planowana jest jednorazowa spłata kredytu w wysokości 18 mln zł, która powoduje, że wskaźnik obsługi zadłużenia będzie równy 9,6%. Jest to największa wartość tego wskaźnika w całym okresie prognozy. Wykupienie obligacji przewidziane na rok 2005 i 2006 nie spowoduje wzrostu wskaźnika powyżej wartości 9,6%. Tabela zatytułowana **Kredyty i Pożyczki** przedstawia strukturę zaciągania długu przez Miasto oraz strukturę jego spłaty.

Realizując budżet w roku 2004 przy przyjętych założeniach oraz utrzymując poziom inwestycji na poziomie nie zmienionym w stosunku do roku poprzedniego Miasto będzie musiało sfinansować zarówno deficyt budżetowy jak i planowane rozchody wynikające ze spłaty zaciągniętych zobowiązań na poziomie prawie 25 mln złotych (wiersz nr 10 dla roku 2004 w Tabeli 1 - 24 687 438 zł).

Planowane niższe dochody w 2003 roku wynikają z ustawowo zmienionych zadań zleconych realizowanych w zakresie bezpieczeństwa Miasta (wydatki związane z utrzymaniem policji). Wraz z odsunięciem części zadań ze zbioru zadań miasta na prawach powiatu nastąpiła redukcja wydatków bieżących o 4,6% przy równoczesnym spadku dochodów o ponad 13%. Jak widać spadek dochodów jest niewspółmiernie większy od poziomu redukcji wydatków bieżących.

W Wersji podstawowej - tzw. propozycji do rozważenia proponujemy restrukturyzację spłat planowanego kredytu w wysokości 18 mln złotych w taki sposób aby obciążenie z tytułu obsługi przedmiotowego kredytu było jak najmniejsze. Nasza propozycja to rozłożenie spłat na 3 równe raty po 6 mln zł spłacane w latach 2004, 2005, 2006. Wszystkie poprzednio przyjęte założenia nie zmieniają się, tylko rozłożona spłata kredytu łagodzi obciążenia. Przy takim założeniu, kredyt zaciągany w 2004 r. w celu sfinansowania deficytu i rozchodów 2004 roku, będzie zmniejszony do poziomu nieco ponad 13 mln zł. Porównaj Tabela 1 oraz Tabela 1A.

### **3. Wariant zachowawczy**

W wariantcie tym przyjęto, że dotacja z budżetu miasta dla ZGM pozostaje w całym okresie 2004 - 2010 na poziomie z roku 2003 - w wysokości 4 180 tys. zł. Ponadto przyjęto, że miasto finansuje ZGM ponad poziom z roku 2003 w wysokościach podanych w Tabeli 2 oraz 2A (poniżej wiersza 2a). Kwoty te, wynikające z analizy

obiegu poza czynszowego oraz wyniku na gospodarce zasobu mieszkaniowego wzięto z analizy wykonanej przez Macieja Tertelisa (pozycja nr 85).

Przyjęto również, że wydatki inwestycyjne pozostają na poziomie przyjętym w wariantcie podstawowym, stałym dla całego okresu 2004 - 2010.

Wyniki przedstawiono w Tabeli 2. Widać, że w kasie budżetu Miasta, w kolejnych latach, brakuje odpowiednio - ponad 35 mln zł w r. 2004, 56, 8 mln zł w r. 2005, 75,1 mln zł w r. 2006, itd. , 83,3 mln zł w r. 2009 i 82.2 mln zł w r. 2010. (Patrz wiersz no 10 - skumulowany wynik finansowy na koniec roku)

W Tabeli 2A przedstawiono wyniki próby sfinansowania powstałego niedoboru w budżecie miasta. Zaproponowano kredyty w wysokości odpowiednio: 36 mln zł w r. 2004, 28, 4 mln zł w r 2005, 28,4 mln zł w r. 2006, itd. do roku 2008, w którym proponuje się kredyt w wysokości 20, 5 mln zł. (wiersz 8 Tabeli 2A). Spłaty kredytu w na ogół 6 - 7 ratach pokazano w Tabeli **Kredyty i pożyczki** dla wariantu zachowawczego -propozycja finansowania do rozważenia. Potrzeby, w zakresie nowego kredytu w latach 2009 oraz 2010, wynoszą odpowiednio 21, 478 mln zł oraz 40, 232 mln zł.

Z analizy wyliczeń wynika, iż niemożliwe jest zrównoważenie deficytu budżetowego do roku 2010 bez zmniejszenia wydatków bieżących oraz wydatków inwestycyjnych. Wysokość redukcji powyższych wydatków można by przedyskutować ze Skarbnikiem, oraz Prezydentem Miasta.

Bardzo wysokie są także koszty obsługi zadłużenia (wiersz No 4), które oscylują w okolicy poziomu 20 mln zł rocznie, z wyjątkiem roku 2007.

### **3. Wariant rozwojowy umiarkowany -**

Analizę tego wariantu przedstawiono w Tabelach 3 oraz 3A, a także w Tabeli **Kredyty i pożyczki**, wyliczonego dla wariantu przedstawionego w Tabeli 3A.

W wariantcie tym przyjęto, tak jak w wariantcie zachowawczym, że dotacja z budżetu miasta dla ZGM pozostaje w całym okresie 2004 - 2010 na poziomie z roku 2003 - w wysokości 4 180 tys. zł.

Natomiast miasto finansuje ZGM ponad poziom z roku 2003 w wysokościach podanych w Tabeli 3 oraz 3A (poniżej wiersza 2a). W roku 2004 w kwocie 747 482 zł, w roku 2005 dofinansowanie jest niższe niż w roku 2003 o kwotę 799 330 zł (dlatego kwotę tę podano z minusem), w roku 2006 dofinansowanie jest niższe o 1 364 589 zł



itd., w roku 2010 dofinansowanie jest o 2 122 597 zł niższe niż w r. 2003. Kwoty te wynikające z analizy obiegu poza czynszowego oraz wyniku na gospodarce zasobu mieszkaniowego wzięto z analizy wykonanej przez Macieja Tertelisa (pozycja nr 85 dla wariantu rozwojowego, umiarkowanego).

Potrzeby w zakresie finansowania zewnętrznego - kredytem lub obligacją, są znacznie niższe niż w przypadku wariantu zachowawczego. Z Tabeli 3. Widać, że w kasie, w kolejnych latach brakuje odpowiednio - ponad 25,3 mln zł w r. 2004, 37, 1 mln zł w r. 2005, 45 mln zł w r. 2006, itd. , 19,8 mln zł w r. 2009 i 7,5mln zł w r. 2010. (Patrz wiersz no 10).

W Tabeli 3A przedstawiono wyniki analizy dotyczącej sfinansowania powstałego niedoboru w budżecie miasta. Zaproponowano kredyty w wysokości odpowiednio:26 mln zł w r. 2004, 16, 5 mln zł w r 2005, 16,3 mln zł w r. 2006, itd. do roku 2010, w którym proponuje się kredyt w wysokości 800 tys zł. (wiersz 8 Tabeli 3A). Spłaty kredytu pokazano w Tabeli **Kredyty i pożyczki** dla omawianego wariantu - propozycja sfinansowania.

Z analizy wyliczeń wynika, iż zaciągnięte kredyty można spłacić do roku 2014. Możliwe jest zrównoważenie deficytu budżetowego do roku 2010.

#### **4. Wariant rozwojowy radykalny; Likwidacja ZGM**

Analizę tego wariantu przedstawiono w Tabelach 4 oraz 4A, a także w Tabeli **Kredyty i pożyczki**, którą wyliczono dla wariantu przedstawionego w Tabeli 4A.

W wariantcie tym przyjęto, że w związku z likwidacją ZGM konieczny jest natychmiastowy zwrot należności wspólnotom mieszkaniowym w wysokości 16 922 733 zł. W kolejnych latach 2005 - 2010, miasto finansuje ZGM poniżej poziomu z roku 2003, w wysokościach podanych w Tabeli 4 oraz 4A (poniżej wiersza 2a).

W roku 2005 dofinansowanie jest niższe niż w roku 2003 o kwotę 2 559 592zł (dlatego kwotę tę w Tabeli 4 podano z minusem). W roku 2006 dofinansowanie jest niższe o 3 126 223 zł itd., a w roku 2010 dofinansowanie jest o 3 887 227 zł niższe niż w r. 2003.

Kwoty te wynikają z analizy obiegu poza czynszowego oraz wyniku na gospodarce zasobu mieszkaniowego. Pokazano je w analizie wykonanej przez Macieja Tertelisa (pozycja nr 85 dla wariantu rozwojowego radykalnego). Podobnie jak w poprzednich

wariantach przyjęto, że dotacja z budżetu miasta dla ZGM pozostaje w całym okresie 2004 - 2010 na poziomie z roku 2003 - w wysokości 4 180 tys. zł.

W Tabeli 4A przedstawiono wyniki analizy dotyczącej sfinansowania powstałego niedoboru w budżecie miasta - w kolejnych latach odpowiednio - 41,5 mln zł w r. 2004, 51, 5 mln zł w r. 2005, 57,6 mln zł w r. 2006, itd. , 27,2 mln zł w r. 2009 i 13,1 mln zł w r. 2010. (Patrz wiersz no 10).

Zaproponowano kredyty w wysokości odpowiednio: 42,4 mln zł w r. 2004, 18,0 mln zł w r. 2005, 7,0 mln zł w r. 2006, itd. do roku 2010, w którym proponuje się kredyt w wysokości 3,5 mln zł. (wiersz 8 Tabeli 4A). Spłaty kredytu pokazano w Tabeli **Kredyty i pożyczki** dla omawianego wariantu - propozycja sfinansowania.

Z tabeli tej widać, iż zaciągnięte kredyty można spłacić do roku 2013. Możliwe jest zrównoważenie deficytu budżetowego, ale dopiero po roku 2010.

Można zauważyć, że w roku 2004 prawie cała nadwyżka operacyjna (96,5%) jest skonsumowana na obsługę długu.

## 5. Porównanie wariantów

W celu dokonania porównania wpływu na budżet poszczególnych form zarządzania zasobem mieszkaniowym dokonano syntetycznego porównania poszczególnych wariantów przedstawionych w niniejszym raporcie.

Na Rysunku 2, zatytułowanym *Obsługa zadłużenia ogółem* przedstawiono koszty obsługi zadłużenia, w kolejnych latach 2004 - 2010, które Miasto musi ponieść podczas próby zbilansowania budżetu w powyższym okresie. Widać wyraźnie, że koszty obsługi długu w kolejnych latach, a także koszty sumaryczne w całym okresie są najniższe dla wariantu rozwojowego umiarkowanego. Koszty te są zdecydowanie najwyższe dla wariantu zachowawczego, pomimo, że w wyliczeniach nie uwzględniono nowych kredytów w latach 2009 i 2010.

Na Rysunku 3, zatytułowanym *Skumulowany Wynik Finansowy* przedstawiono sumaryczne zapotrzebowanie na kredyt (dług), w kolejnych latach 2004 - 2010, w celu realizacji zaplanowanych wydatków inwestycyjnych oraz zbilansowania budżetu w latach 2004 -2010. Na rysunku kwoty obrazujące "stan kasy" występują ze znakiem ujemnym i reprezentują sumaryczne zapotrzebowanie na kredyt w kolejnych latach. Zdecydowanie najniższe jest zapotrzebowanie na kredyt dla wariantu

rozwojowego umiarkowanego, podczas gdy zdecydowanie największe kredyty byłyby potrzebne przy realizacji założeń wariantu zachowawczego. Wyniki te są zgodne z oceną wariantów dokonaną za pomocą kosztu obsługi długu wymaganego do zbilansowania budżetu w latach 2004 - 2010.

## **6. Cele Analizy ekonomiczno-finansowej oraz Programu Restrukturyzacji ZGM**

Program restrukturyzacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ZGM w Gorzowie Wielkopolskim (zwany w opracowaniu *Programem restrukturyzacji*) przedstawia analizę obecnego sposobu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta Gorzów Wlkp. (w skład którego wchodzi budynek w 100% komunalne oraz lokale komunalne w budynkach wspólnotowych), zwanego w opracowaniu *Zasobem* oraz nieruchomościami wspólnotowymi z udziałem Miasta.

Propozycje restrukturyzacji uzgodnione z częścią radnych Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. oraz z Prezydentem Miasta

Preferowany rodzaj restrukturyzacji poparto rachunkiem ekonomicznym, z wykorzystaniem modelu bezpiecznego zarządzania długiem (2).

CELE EKONOMICZNO - FINANSOWE RESTRUKTURYZACJI można sformułować następująco:

- ograniczenie kosztów utrzymania *Zasobu* mieszkaniowego oraz przeznaczenie oszczędności na poprawę kondycji technicznej *Zasobu*,
- usprawnienie windykacji opłat czynszowych
- stworzenie narzędzi finansowych i zachęt dla właścicieli lokali wykupionych, do inwestowania w poprawę stanu technicznego nieruchomości wspólnych
- pozyskanie zewnętrznego finansowania działań inwestycyjnych "w Zasobie", ze szczególnym uwzględnieniem środków pomocowych UE.

Poniżej podamy podstawowe UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO-FINANSOWE RESTRUKTURYZACJI

1. Miasto od kwietnia 1998 roku nie odprowadza zaliczek na fundusze remontowe wspólnot. Obecne zobowiązania Miasta (ujęte w Analizie) wynoszą 17 mln zł. W efekcie, zaliczki na fundusz remontowy wnoszone na rachunek ZGM pozostają w

obrocie zakładu. Na przeprowadzenie prac remontowych ZGM przeznacza tylko środki niewykorzystanymi w danym roku.

2. Bardzo wysokie, nieuzasadnione i niezaspokojone są potrzeby remontowe *Zasobu*. Konieczna jest:

- **poprawa jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości w zakresie wieloletniego planowania inwestycyjnego *Zasobu* oraz wspólnot mieszkaniowych**
- **kompleksowa ocena stanu technicznego *Zasobu* w rozbiciu na koszty finansowania niezbędnych remontów każdego z budynków wchodzących w skład *Zasobu*.**

3. Bardzo wysokie są koszty utrzymania przez Miasto porządku i czystości (1,92 zł/m<sup>2</sup>/m-c p.u. lokalu w budynku komunalnym – w porównaniu do tego typu kosztów ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe (0,18 zł/m<sup>2</sup>/m-c w 2003 roku).

Miasto powinno wydzierżawić wspólnotom tereny przyległe do ich budynków; Miasto doprowadza, poprzez przegłosowanie stosownych uchwał na zebraniach wspólnot, stawkę utrzymania czystości do podwyższenia do poziomu 0,45 zł/m<sup>2</sup> (o 0,27 zł/m<sup>2</sup>) w związku z przypisaniem kosztów sprzątnięcia terenów przyległych do budynków wspólnotowych do kosztów wspólnoty; **oszczędza 810.000 zł rocznie.**

4. Miasto ponosi znacznie większe koszty prac konserwacyjnych niż właściciele lokali wykupionych; zaliczka na konserwację w wysokości 0,16 zł/m<sup>2</sup> pokrywa tylko część prac, znaczące, pozostałe koszty ukryte są w: „inne wydatki związane z podwykonawcami usług”

Miasto powinno podwyższyć stawki na konserwację z 0,16 do 0,25 zł/m<sup>2</sup>/m-c; różnica wynosi 0,09 zł, co pozwala odciążyć Miasto z obowiązku pokrywania kosztów przynależnych wspólnotie mieszkaniowej; **Miasto zaoszczędza 270.000 zł rocznie.**

5. Brak jest w dyspozycji ZGM systemu komputerowego wspierającego rozliczenia finansowe wspólnot; ZGM nie posiada potencjału pozwalającego wyliczyć dokładną sumę **zobowiązań Miasta w stosunku do wspólnot w rozsądnym czasie.**

Miasto powinno zobowiązać zakontraktowanego zarządcę nieruchomości do posiadania systemu komputerowego, który po wprowadzeniu bazy danych wspólnot mieszkaniowych oraz *Zasobu* umożliwi prowadzenie analiz finansowych w układzie interesującym dla Miasta.

## 7. Struktura Projektacji i Analizy

Uwzględniono dwa obiegi finansowe:

1. **podstawowy**, określony jako **obieg „czynszowy”** pieniądza – finansowany głównie przez obecne źródła finansowania ZGM
2. **wspomagający**, określony jako **obieg „poza czynszowy”** pieniądza – finansowany głównie ze środków budżetowych Miasta

Punktem wyjścia do analiz jest założenie, że w roku 2003 wpływy i wydatki ZGM-u bilansują się przy określonej dotacji od Miasta, wynoszącej 4.180.000 zł  
Wszystkie obniżki wpływów ZGM przy zachowaniu kosztów na co najmniej jednakowym poziomie wymagać będą jednocześnie wzrostu dotacji od Miasta  
Powyższy wzrost dotacji jest uwzględniony w obciążeniu budżetu miasta zobowiązaniami ZGM i będzie musiał być pokryty przez Miasto.

*Dokładną analizę kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym w obiegu czynszowym i poza czynszowym wykonał Remarket Sp. z o.o. (8).*

**W niniejszej analizie rozważono 3 warianty projekcji finansowych: –**

#### **1. Wariant zachowawczy**

Miasto rezygnuje z zarządzania nieruchomościami wspólnymi  
ZGM zarządza zasobem komunalnym

#### **2. Wariant rozwojowy umiarkowany**

Ma miejsce prywatyzacja zarządzania nieruchomościami wspólnymi i zasobem komunalnym  
nadzór właścicielski pozostaje w gestii ZGM

#### **Wariant rozwojowy radykalny**

Ma miejsce prywatyzacja zarządzania nieruchomościami wspólnymi i zasobem komunalnym  
nadzór właścicielski pozostaje w gestii Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu Miasta.

#### **Literatura**

1. Budżety Miasta Gorzów Wlkp.za lata 2001 -2003 i sprawozdania z jego wykonania
2. Cichocki Krzysztof S., *A Model for Safe Borrowing to Finance Local Government's Infrastructure*, zgłoszony do Control and Cybernetics, Warszawa, 2003

3. **FinPubU** – Ustawa z 26.11.1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 1998, Nr 155, poz. 1014 ze zm.)
4. **GospKomU** – ustawa z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997, Nr 9, poz. 43 ze zm.).
5. **GospNierU** – ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000, Nr 46, poz. 543 ze zm.).
6. Gorzów Wielkopolski 2001+” Strategia mieszkalnictwa Miasta Gorzowa Wielkopolskiego (przyjęta zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr L/491/2001 w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21.02.2001 r.
7. Plany i sprawozdania finansowe Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej za lata 2001 i 2002 (rachunek zysków i strat, bilans, RB-30, Analiza przychodów i kosztów schroniska dla zwierząt, rozliczenie dotacji celowej na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych).
8. Prognozy inflacji średniorocznej przedstawione przez NBP oraz Ministerstwo Finansów – ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)), październik 2003
9. Program restrukturyzacji Zakładu Gospodarki mieszkaniowej ZGM w Gorzowie Wlkp.”, Remarket Doradztwo Sp. z o.o. i Urząd Miasta Gorzowa Wlkp., Gorzów Wielkopolski 2.09.2003.
10. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Gorzowa Wielkopolskiego, Gorzów Wielkopolski 2000+.

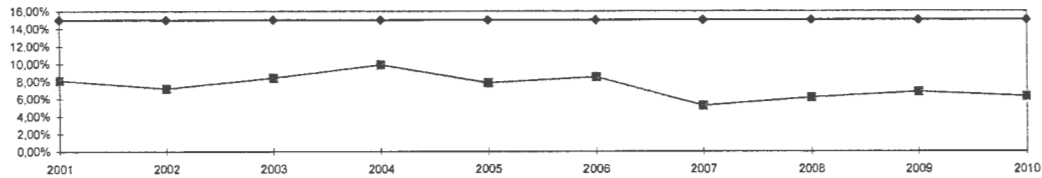
Tabela 2A. Wersja - wariant zachowawczy - propozycja finansowania do rozważenia

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Dochody bez nadwyżek</b>	<b>294 630 874</b>	<b>288 570 150</b>	<b>249 228 064</b>	<b>256 704 906</b>	<b>265 689 578</b>	<b>274 988 713</b>	<b>284 613 318</b>	<b>294 574 784</b>	<b>304 884 901</b>	<b>315 555 873</b>
<b>Wydatki bieżące ogółem bez odsetek</b>	<b>214 708 051</b>	<b>216 701 587</b>	<b>208 640 533</b>	<b>225 220 590</b>	<b>231 288 116</b>	<b>238 907 026</b>	<b>246 792 944</b>	<b>254 955 214</b>	<b>263 413 379</b>	<b>272 167 580</b>
<b>u. wydatki bieżące bez ZGM</b>	<b>211 143 051</b>	<b>213 563 487</b>	<b>204 460 533</b>	<b>210 594 349</b>	<b>217 965 151</b>	<b>225 593 931</b>	<b>233 489 719</b>	<b>241 661 859</b>	<b>250 120 024</b>	<b>258 874 225</b>
<b>stacja dla ZGM</b>	<b>3 565 000</b>	<b>3 138 100</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 180 000</b>
<b>odatkowe finansowanie Miasta ponad poziom z roku 2003</b>				<b>10 446 341</b>	<b>9 142 965</b>	<b>9 133 095</b>	<b>9 123 225</b>			
<b>Wydatki bieżące z budżetu (objmujące odsetki)</b>	<b>217 643 777</b>	<b>221 120 265</b>	<b>211 958 983</b>							
<b>zyschy ZGM</b>	<b>40 491 118</b>	<b>40 888 431</b>	<b>36 125 500</b>							
<b>szczy i in. obciążenia ZDM</b>	<b>42 988 443</b>	<b>42 720 353</b>	<b>33 178 634</b>							
<b>Nadwyżka operacyjna</b>	<b>79 922 823</b>	<b>71 868 563</b>	<b>40 587 531</b>	<b>31 484 216</b>	<b>34 401 461</b>	<b>36 081 686</b>	<b>37 820 374</b>	<b>39 619 570</b>	<b>41 471 522</b>	<b>43 388 293</b>
<b>Obsługa kredytu ogółem</b>	<b>23 903 375</b>	<b>20 738 698</b>	<b>20 411 220</b>	<b>24 859 311</b>	<b>20 346 543</b>	<b>22 854 877</b>	<b>14 795 050</b>	<b>18 087 800</b>	<b>20 694 300</b>	<b>19 788 300</b>
Splata rat kapitałowych	20 967 649	16 320 020	17 092 770	21 558 686	15 813 000	17 834 000	10 000 000	13 000 000	16 000 000	16 000 000
Splata odsetek i prowizji	2 935 726	4 418 678	3 318 450	3 300 625	4 533 543	5 020 877	4 795 050	5 087 800	4 694 300	3 788 300
<b>bsługa kredytu gminy</b>	<b>23 903 375</b>	<b>20 738 698</b>	<b>20 411 220</b>	<b>24 139 311</b>	<b>13 839 610</b>	<b>12 068 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Splata rat kapitałowych	20 967 649	16 320 020	17 092 770	21 558 686	11 813 000	10 834 000	0	0	0	0
Splata odsetek i prowizji	2 935 726	4 418 678	3 318 450	2 580 625	2 026 610	1 234 410	0	0	0	0
<b>bsługa kredytu na ZGM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>720 000</b>	<b>6 506 933</b>	<b>10 786 467</b>	<b>14 795 050</b>	<b>18 087 800</b>	<b>20 694 300</b>	<b>19 788 300</b>
Splata rat kapitałowych	0	0	0	0	4 000 000	7 000 000	10 000 000	13 000 000	16 000 000	16 000 000
Splata odsetek i prowizji	0	0	0	720 000	2 506 933	3 786 467	4 795 050	5 087 800	4 694 300	3 788 300
<b>Nadwyżka operacyjna po obsłudze długu</b>	<b>56 019 448</b>	<b>51 129 865</b>	<b>20 176 311</b>	<b>6 624 905</b>	<b>14 054 918</b>	<b>13 226 810</b>	<b>23 025 324</b>	<b>21 531 770</b>	<b>20 777 222</b>	<b>23 599 993</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>86 101 169</b>	<b>67 303 395</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>
	90 406 066	75 096 828								
<b>Środki po inwestycjach</b>	<b>-30 081 721</b>	<b>-16 173 530</b>	<b>-22 176 973</b>	<b>-35 728 379</b>	<b>-28 298 366</b>	<b>-29 126 474</b>	<b>-19 327 960</b>	<b>-20 821 514</b>	<b>-21 576 062</b>	<b>-18 753 291</b>
<b>Kredyty otrzymane</b>	<b>31 631 000</b>	<b>12 800 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>36 000 000</b>	<b>28 400 000</b>	<b>29 000 000</b>	<b>19 500 000</b>	<b>20 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
wrot udzielonych pożyczek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Roczny wynik finansowy</b>	<b>7 550 499</b>	<b>-3 373 530</b>	<b>-4 176 973</b>	<b>271 621</b>	<b>101 634</b>	<b>-126 474</b>	<b>172 040</b>	<b>-321 514</b>	<b>-21 576 062</b>	<b>-18 753 291</b>
/ynik finansowy z roku 2001	10 297 120									
<b>0. Skumulowany wynik finansowy na koniec roku</b>	<b>7 550 499</b>	<b>4 176 969</b>	<b>-4</b>	<b>271 617</b>	<b>373 251</b>	<b>246 777</b>	<b>418 816</b>	<b>97 302</b>	<b>-21 478 760</b>	<b>-40 232 051</b>
<b>adłużenie ogółem na koniec roku</b>	<b>40 932 476</b>	<b>56 243 456</b>	<b>57 150 686</b>	<b>35 592 000</b>	<b>23 779 000</b>	<b>12 945 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
oreczenia			511 000	511 000	511 000	511 000				
<b>WSKAŹNIKI</b>										
Wydatki bieżące jako % dochodów	72,87%	75,09%	83,71%	87,74%	87,05%	86,88%	86,71%	86,55%	86,40%	86,25%
Wolne środki jako % dochodów	27,13%	24,91%	16,29%	12,26%	12,95%	13,12%	13,29%	13,45%	13,60%	13,75%
Wzrost/wyrost wolnych środków		-10,08%	-43,53%	-22,43%	9,27%	4,88%	4,82%	4,76%	4,67%	4,62%
Wzrost/wyrost jako % wydatków	28,35%	23,33%	16,65%	15,64%	15,23%	14,79%	14,41%	14,01%	13,64%	13,31%
Wzrost/wyrost jako % wolnych środków	107,73%	93,65%	104,35%	134,52%	123,11%	117,38%	111,99%	106,90%	102,13%	97,61%
Adłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	27,89%	31,68%	34,67%	32,29%	33,74%	27,35%	21,36%
Wskaźnik kredytu do dochodów	8,11%	7,19%	8,39%	9,88%	7,85%	8,50%	5,20%	6,14%	6,79%	6,27%
Wskaźnik kredytu jako % wolnych środków	29,11%	28,86%	50,29%	78,96%	59,14%	63,74%	39,12%	45,65%	49,99%	45,61%
Wskaźnik przepływu gotówki jako % dochodów	2,56%	-1,17%	-1,68%	0,11%	-0,44%	-0,15%	0,06%	-0,11%	-7,08%	-5,64%

KREDYTY I POZYCZKI		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Posuwanie kredytów</b>															
Transze kredytów i pożyczek		0	0	36 000 000	28 400 000	29 000 000	19 500 000	20 500 000	0	0	0	0	0	0	0
Odsetki		0	0	720 000	2 506 933	3 786 467	4 795 050	5 087 800	4 694 300	3 788 300	2 882 300	1 948 800	987 800	345 000	6 500 000
Raty kapitałowe		0	0	4 000 000	4 000 000	7 000 000	10 000 000	13 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	16 500 000	17 000 000	11 400 000	6 500 000
Zadłużenie do spłaty		0	0	36 000 000	60 400 000	82 400 000	91 900 000	99 400 000	83 400 000	67 400 000	51 400 000	34 900 000	17 900 000	6 500 000	0
prowinie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>współczynnik stóp bazowych</b>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Kredyt na sfinansowanie</b>	<b>WIBOR 1M</b>	oprocentowanie	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
kwota kredytu	5,50%	transze	0	0	36 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	stan kredytu	0	0	36 000 000	32 000 000	28 000 000	24 000 000	20 000 000	16 000 000	12 000 000	8 000 000	4 000 000	0	0
	0,50%	odsetki	0	0	720 000	1 920 000	1 680 000	1 440 000	1 200 000	960 000	720 000	480 000	240 000	0	0
	prowinia banku	prowinia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	raty kapitałowe	0	0	0	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	0
<b>Kredyt na sfinansowanie wpi</b>	<b>WIBOR 3M</b>	oprocentowanie	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%
kwota kredytu	5,50%	transze	0	0	0	28 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	stan kredytu	0	0	0	28 400 000	25 400 000	22 400 000	19 400 000	16 400 000	13 400 000	10 400 000	7 400 000	4 400 000	0
	0,70%	odsetki	0	0	0	586 933	1 574 800	1 388 800	1 202 800	1 016 800	830 800	644 800	458 800	272 800	0
	prowinia banku	prowinia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	raty kapitałowe	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	4 400 000
<b>Kredyt na sfinansowanie wpi</b>	<b>WIBOR</b>	oprocentowanie	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
kwota kredytu	5,50%	transze	0	0	0	29 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	stan kredytu	0	0	0	29 000 000	26 000 000	23 000 000	20 000 000	17 000 000	14 000 000	11 000 000	8 000 000	4 000 000	0
	0,00%	odsetki	0	0	0	531 667	1 430 000	1 265 000	1 100 000	935 000	770 000	605 000	440 000	220 000	0
	prowinia banku	prowinia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	raty kapitałowe	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	4 000 000
<b>Kredyt na sfinansowanie wpi</b>	<b>WIBOR</b>	oprocentowanie	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
kwota kredytu	5,50%	transze	0	0	0	19 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	stan kredytu	0	0	0	19 500 000	16 500 000	13 500 000	10 500 000	7 500 000	4 500 000	1 500 000	0	0	
	0,50%	odsetki	0	0	0	536 250	407 500	312 500	212 500	112 500	62 500	12 500	0	0	
	prowinia banku	prowinia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0,00%	raty kapitałowe	0	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	4 000 000	
<b>Kredyt na sfinansowanie wpi</b>	<b>WIBOR</b>	oprocentowanie	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
kwota kredytu	5,00%	transze	0	0	0	20 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	stan kredytu	0	0	0	20 500 000	17 500 000	14 500 000	11 500 000	8 500 000	5 500 000	2 500 000	0	0	
	0,00%	odsetki	0	0	0	512 000	875 000	725 000	575 000	425 000	275 000	125 000	0	0	
	prowinia banku	prowinia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0,00%	raty kapitałowe	0	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	4 000 000	

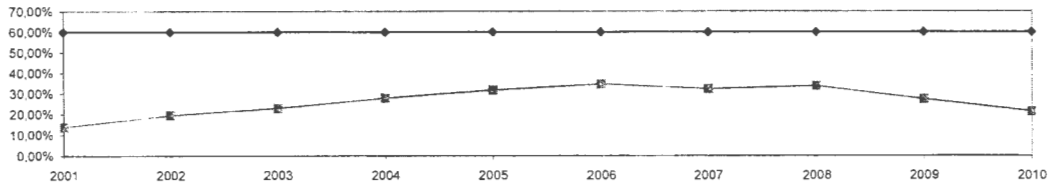


Wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodów ogółem

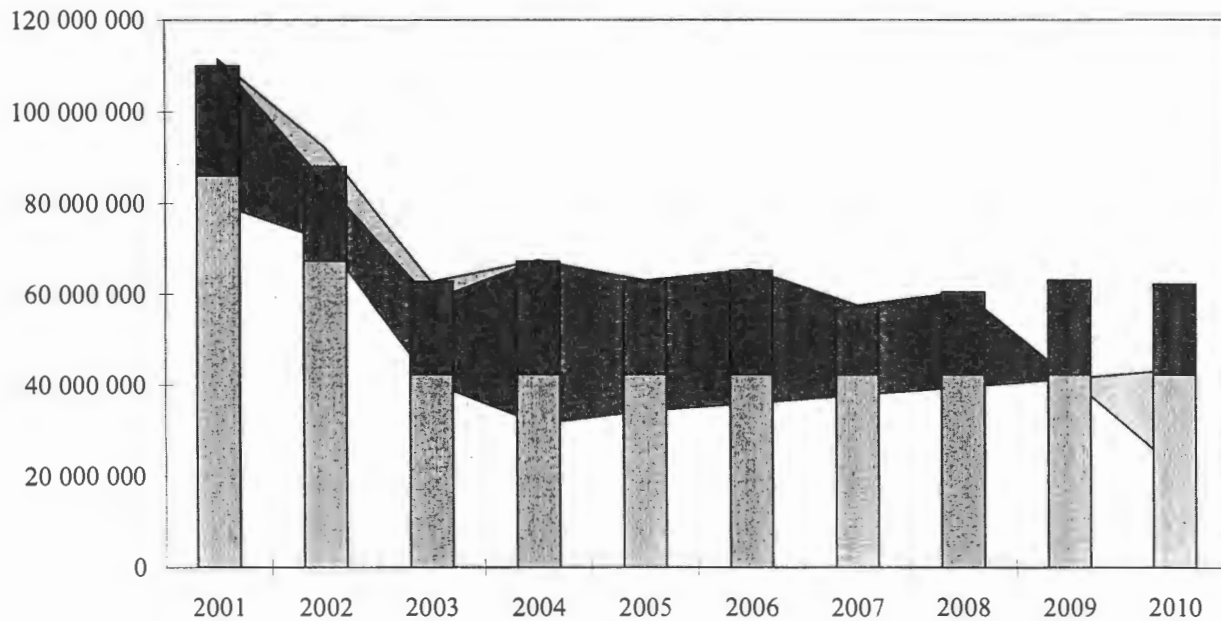


	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Wskaźnik zadłużenia	8,11%	7,19%	8,39%	9,88%	7,85%	8,50%	5,20%	6,14%	6,79%	6,27%

Całkowite zadłużenie do spłaty jako % dochodów



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Zadłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	27,89%	31,68%	34,67%	32,29%	33,74%	27,35%	21,36%



Wolne środki  
  Zaciągnięcie kredytów  
  Nadwyżka z poprzedniego roku  
  Inwestycje  
  Obsługa kredytów

(wykres) Wykres 1

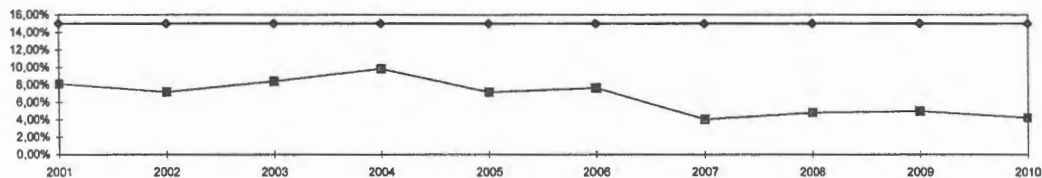
Tabela 3A. Wersja - wariant rozwojowy umiarkowany - propozycja finansowania

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>I. Dochody bez nadwyżek</b>	<b>294 630 874</b>	<b>288 570 150</b>	<b>249 228 064</b>	<b>256 704 906</b>	<b>265 689 578</b>	<b>274 988 713</b>	<b>284 613 318</b>	<b>294 574 784</b>	<b>304 884 901</b>	<b>315 555</b>
<b>2. Wydatki bieżące ogółem bez odsetek</b>	<b>214 708 051</b>	<b>216 701 587</b>	<b>208 640 533</b>	<b>215 521 851</b>	<b>221 345 871</b>	<b>228 409 342</b>	<b>235 943 665</b>	<b>243 719 262</b>	<b>252 177 427</b>	<b>260 931</b>
2a. wydatki bieżące bez ZGM	211 143 051	213 563 487	204 460 533	210 594 349	217 965 151	225 593 931	233 489 719	241 661 859	250 120 024	258 874
dotacja dla ZGM	3 565 000	3 138 100	4 180 000	4 180 000	4 180 000	4 180 000	4 180 000	4 180 000	4 180 000	4 180
<b>Dodatkowe finansowanie Miasta ponad poziom z roku 2003</b>				<b>747 482</b>	<b>-799 330</b>	<b>-1 364 589</b>	<b>-1 726 054</b>	<b>-2 122 597</b>	<b>-2 122 597</b>	<b>-2 122</b>
wydatki bieżące z budżetu (obejmujące odsetki)	217 643 777	221 120 265	211 958 983							
Przychody ZGM	40 491 118	40 888 431	36 125 500							
Koszty i in. obciążenia ZDM	42 988 443	42 720 353	33 178 634							
<b>3. Nadwyżka operacyjna</b>	<b>79 922 823</b>	<b>71 868 563</b>	<b>40 587 531</b>	<b>41 183 075</b>	<b>44 343 756</b>	<b>46 579 370</b>	<b>48 669 653</b>	<b>50 855 522</b>	<b>52 707 474</b>	<b>54 624</b>
<b>4. Obsługa kredytu ogółem</b>	<b>23 903 375</b>	<b>20 738 698</b>	<b>20 411 220</b>	<b>24 659 311</b>	<b>18 533 110</b>	<b>20 486 160</b>	<b>11 495 750</b>	<b>14 125 500</b>	<b>15 141 300</b>	<b>13 309</b>
Splata rat kapitałowych	20 967 649	16 320 020	17 092 770	21 558 686	14 813 000	16 834 000	9 000 000	12 000 000	13 500 000	12 200
Splata odsetek i prowizji	2 935 726	4 418 678	3 318 450	3 100 625	3 720 110	3 652 160	2 495 750	2 125 500	1 641 300	1 109
Obsługa kredytu gminy	23 903 375	20 738 698	20 411 220	24 139 311	13 839 610	12 068 410	0	0	0	0
Splata rat kapitałowych	20 967 649	16 320 020	17 092 770	21 558 686	11 813 000	10 834 000	0	0	0	0
Splata odsetek i prowizji	2 935 726	4 418 678	3 318 450	2 580 625	2 026 610	1 234 410	0	0	0	0
Obsługa kredytu na ZGM	0	0	0	520 000	4 693 500	8 417 750	11 495 750	14 125 500	15 141 300	13 309
Splata rat kapitałowych	0	0	0	0	3 000 000	6 000 000	9 000 000	12 000 000	13 500 000	12 200
Splata odsetek i prowizji	0	0	0	520 000	1 693 500	2 417 750	2 495 750	2 125 500	1 641 300	1 109
<b>5. Nadwyżka operacyjna po obsłudze długu</b>	<b>56 019 448</b>	<b>51 129 865</b>	<b>20 176 311</b>	<b>16 523 764</b>	<b>25 810 646</b>	<b>26 093 210</b>	<b>37 173 903</b>	<b>36 730 022</b>	<b>37 566 174</b>	<b>41 314</b>
<b>6. Wydatki inwestycyjne</b>	<b>86 101 169</b>	<b>67 303 395</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353</b>
	90 406 066	75 096 828								
<b>7. Środki po inwestycjach</b>	<b>-30 081 721</b>	<b>-16 173 530</b>	<b>-22 176 973</b>	<b>-25 829 520</b>	<b>-16 542 638</b>	<b>-16 260 074</b>	<b>-5 179 381</b>	<b>-5 623 262</b>	<b>-4 787 110</b>	<b>-1 038</b>
<b>8. Kredyty otrzymane</b>	<b>31 631 000</b>	<b>12 800 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>16 500 000</b>	<b>16 300 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>800</b>
Zwrot udzielonych pożyczek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9. Roczny wynik finansowy</b>	<b>7 550 499</b>	<b>-3 373 530</b>	<b>-4 176 973</b>	<b>170 480</b>	<b>-42 638</b>	<b>39 926</b>	<b>320 619</b>	<b>376 738</b>	<b>-587 110</b>	<b>-231</b>
Wynik finansowy z roku 2001	10 297 120									
<b>10. Skumulowany wynik finansowy na koniec</b>	<b>7 550 499</b>	<b>4 176 969</b>	<b>-4</b>	<b>170 476</b>	<b>127 838</b>	<b>167 765</b>	<b>488 383</b>	<b>865 121</b>	<b>278 011</b>	<b>39</b>
Zadłużenie ogółem na koniec roku	40 932 476	56 243 456	57 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000	0	0	0	0
Poreczenia		511 000	511 000	511 000	511 000	511 000				
<b>WSKAŹNIKI</b>										
Wydatki bieżące jako % dochodów	72,87%	75,09%	83,71%	83,96%	83,31%	83,06%	82,90%	82,74%	82,71%	82
Wolne środki jako % dochodów	27,13%	24,91%	16,29%	16,04%	16,69%	16,94%	17,10%	17,26%	17,29%	17
Dynamika wolnych środków		-10,08%	-43,53%	1,47%	7,67%	5,04%	4,49%	4,49%	3,64%	3
Inwestycje jako % wydatków	28,35%	23,33%	16,65%	16,23%	15,84%	15,43%	15,08%	14,70%	14,30%	13
Inwestycje jako % wolnych środków	107,73%	93,65%	104,35%	102,84%	95,51%	90,93%	87,02%	83,28%	80,36%	77
Zadłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	23,99%	23,82%	22,82%	16,27%	13,68%	10,17%	6
Obsługa kredytów do dochodów	8,11%	7,19%	8,39%	9,81%	7,17%	7,64%	4,04%	4,80%	4,97%	4
Obsługa kredytu jako % wolnych środków	29,91%	28,86%	50,29%	59,88%	41,79%	43,98%	23,62%	27,78%	28,73%	24
Roczne przepływy gotówki jako % dochodów	2,56%	-1,17%	-1,68%	0,07%	-0,02%	0,01%	-0,11%	0,13%	-0,19%	-0

KREDYTY I POZYCZKI		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kredyty i pożyczki z budżetów 2001-2003	obro transze	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kwota	Stan kredytu	0	31 631 000	12 800 000	39 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000				
Oprocentowanie	0,4 Stopy redyskonta wekali	0	2 935 726	4 418 678	2 636 546	2 285 425	2 026 610	1 234 410				
	Raty kapitałowe	0	20 967 649	16 320 020	17 092 770	3 558 686	11 813 000	10 834 000				
Podsumowanie bieżących kredytów i pożyczek do 2001	Transze kredytów i pożyczek	0	31 631 000	12 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0
	Odsetki	0	2 935 726	4 418 678	2 636 546	2 285 425	2 026 610	1 234 410	0	0	0	0
	Raty kapitałowe	0	20 967 649	16 320 020	17 092 770	3 558 686	11 813 000	10 834 000	0	0	0	0
	Zadłużenie do spłaty	0	40 932 476	56 243 456	39 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000	0	0	0	0
Posumowanie kredytów	Transze kredytów i pożyczek	0	31 631 000	12 800 000	18 000 000	0	0	0	0	0	0	0
	Odsetki	0	2 935 726	4 418 678	3 318 450	2 580 625	2 026 610	1 234 410	0	0	0	0
	Raty kapitałowe	0	20 967 649	16 320 020	17 092 770	21 558 686	11 813 000	10 834 000	0	0	0	0
	Zadłużenie do spłaty	0	40 932 476	56 243 456	57 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000	0	0	0	0
	prowidzje			0	0	0	0	0	0	0	0	0
współczynnik stóp bazowych				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kredyty po roku 2002												
Kredyt 2003	WIBOR			6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
kwota kredytu	5,50% oprocentowanie	0	0	0	18 000 000	0	0	0	0	0	0	0
	marża banku	0	0	0	18 000 000	0	0	0	0	0	0	0
	0,50% prowizja banku	0	0	0	681 904	295 200	0	0	0	0	0	0
	0,20% prowizja			0	0	0	0	0	0	0	0	0
	raty kapitałowe		0	0	0	18 000 000	0	0	0	0	0	0

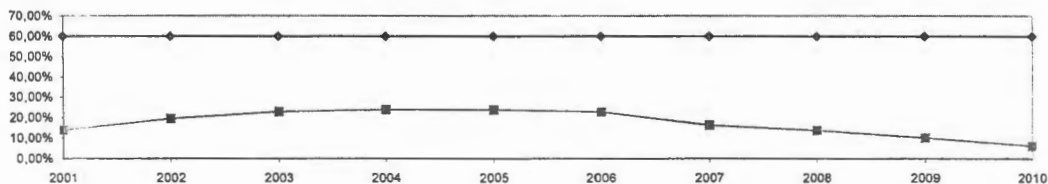
KREDYTY I POŻYCZKI			2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Posumowanie kredytów																
Transze kredytów	pożyczek		0	0	26 000 000	16 500 000	16 300 000	5 500 000	6 000 000	4 200 000	800 000	0	0	0	0	0
Odsetki			0	0	520 000	1 693 500	2 417 750	2 495 750	2 125 500	1 641 300	1 109 400	509 300	194 200	10 600	0	0
Raty kapitałowe			0	0	0	3 000 000	6 000 000	9 000 000	12 000 000	13 500 000	12 200 000	10 700 000	5 500 000	3 200 000	200 000	0
Zadłużenie do spłaty			0	0	26 000 000	39 500 000	49 800 000	46 300 000	40 300 000	31 000 000	19 600 000	8 900 000	3 400 000	200 000	0	0
prowidzja			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
współczynnik stóp bazowych			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kredyt na sfinansowanie	WIBOR 1M	oprocentowanie	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
kwota kredytu	0	transze	0	0	26 000 000	16 500 000	16 300 000	5 500 000	6 000 000	4 200 000	800 000	0	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	26 000 000	23 000 000	20 000 000	17 000 000	14 000 000	11 000 000	8 000 000	5 000 000	2 000 000	0	0	0
		odsetki	0	0	520 000	1 380 000	1 200 000	1 020 000	840 000	660 000	480 000	300 000	120 000	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	2 000 000	0
Kredyt na sfinansowanie wpi	WIBOR 3M	oprocentowanie	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%
kwota kredytu	0	transze	0	0	16 500 000	16 500 000	13 500 000	10 500 000	7 500 000	4 500 000	1 500 000	0	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	16 500 000	16 500 000	13 500 000	10 500 000	7 500 000	4 500 000	1 500 000	0	0	0	0	0
		odsetki	0	0	0	313 500	769 500	598 500	427 500	256 500	85 500	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 500 000	0	0	0	0
Kredyt na sfinansowanie wpi	WIBOR	oprocentowanie	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
kwota kredytu	0	transze	0	0	0	16 300 000	16 300 000	13 300 000	10 300 000	7 300 000	4 300 000	1 300 000	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	0	16 300 000	16 300 000	13 300 000	10 300 000	7 300 000	4 300 000	1 300 000	0	0	0	0
		odsetki	0	0	0	448 250	731 500	566 500	401 500	236 500	71 500	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	0	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 300 000	0	0	0
Kredyt na sfinansowanie wpi	WIBOR	oprocentowanie	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
kwota kredytu	0	transze	0	0	0	5 500 000	5 500 000	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	0	5 500 000	5 500 000	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		odsetki	0	0	0	145 750	132 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	0	3 000 000	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyt na sfinansowanie wpi	WIBOR	oprocentowanie	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
kwota kredytu	0	transze	0	0	0	6 000 000	6 000 000	4 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	0	6 000 000	6 000 000	4 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		odsetki	0	0	0	159 000	212 000	106 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	0	0	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Kredyt na sfinansowanie wpi	WIBOR	oprocentowanie	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
kwota kredytu	0	transze	0	0	0	0	0	0	0	4 200 000	800 000	0	0	0	0	0
		stan kredytu	0	0	0	0	0	0	0	4 200 000	3 800 000	2 000 000	1 400 000	200 000	0	0
		odsetki	0	0	0	0	0	0	0	111 300	201 400	137 800	74 200	10 600	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		prowidzja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		raty kapitałowe	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	200 000	0

Wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodów ogółem



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Wskaźnik zadłużenia	8,11%	7,19%	8,39%	9,81%	7,17%	7,64%	4,04%	4,80%	4,97%	4,22%

Całkowite zadłużenie do spłaty jako % dochodów



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Zadłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	23,99%	23,82%	22,82%	16,27%	13,68%	10,17%	6,21%



sowa

tycji WPI z wykorzystaniem Gminnego Funduszu Inwestycyjnego Gminy Warszawa-Bielany na lata 2001 - 2005

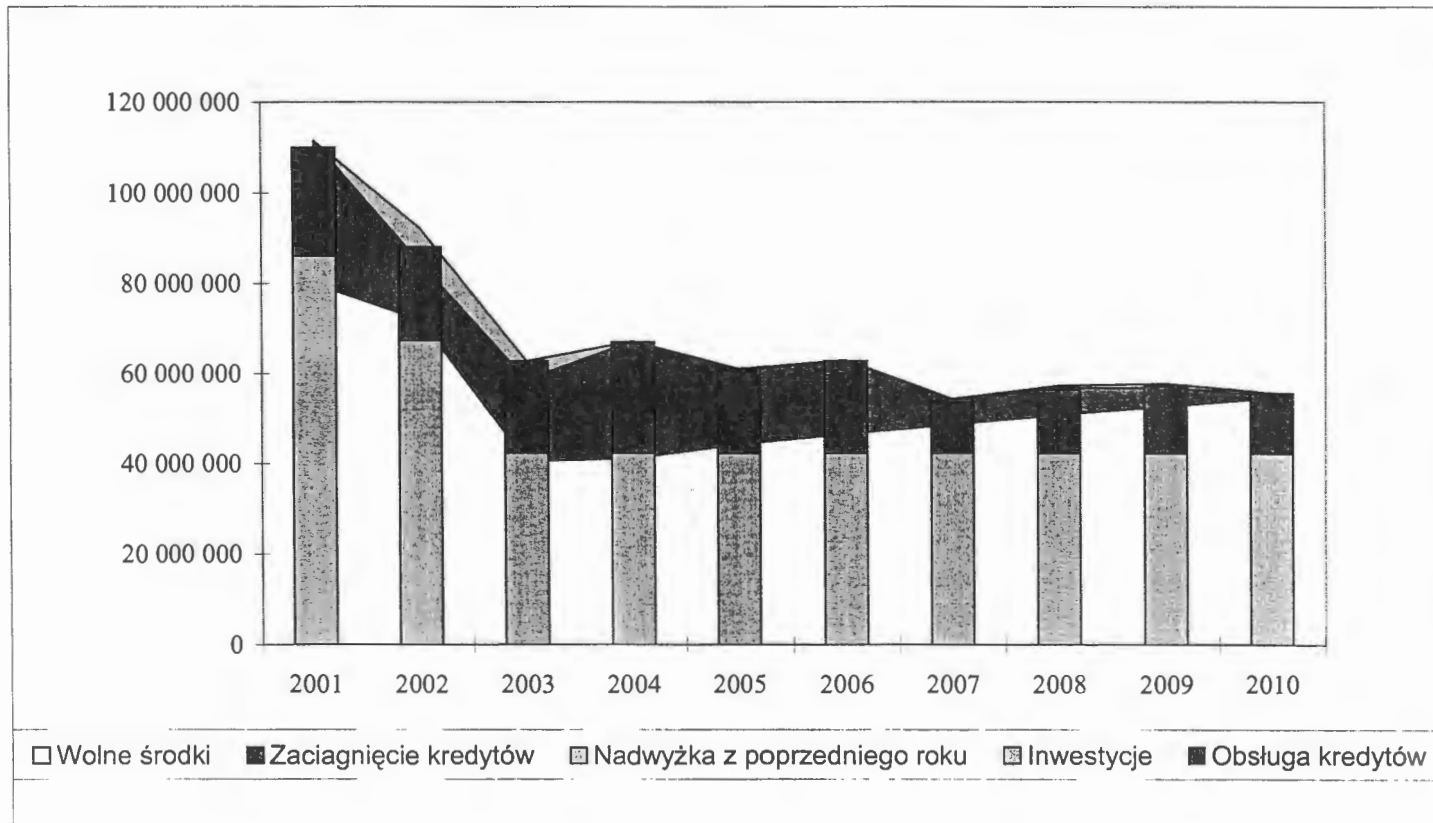




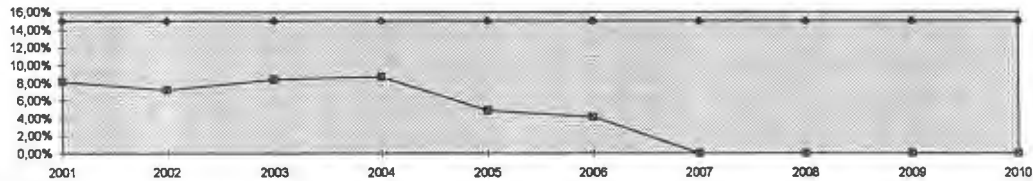
Tabela 4. Wersja - wariant radykalny

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Dochody	293 638 874	288 570 150	249 228 060	283 135 417	297 374 802	403 942 263	314 331 591	325 615 472	335 920 579	346 296 5
1a. Dochody bez uwag	294 638 874	288 570 150	249 228 060	283 135 417	297 374 802	403 942 263	314 331 591	325 615 472	335 920 579	346 296 5
1b. Przychod dochodów budżetowych, ponad poziom z 2003			0	26 430 507	27 430 223	28 853 370	29 302 177	31 940 628	31 940 628	31 940 628
2. Wydatki bieżące ogółem bez odsetek	214 208 053	216 291 537	209 648 631	259 127 389	247 230 783	258 501 278	264 308 854	272 995 260	281 453 425	289 207 8
2a. wydatki bieżące bez ZGM	211 143 051	213 563 487	204 460 533	210 594 349	217 965 151	225 593 931	233 489 719	241 661 859	250 120 624	258 874 2
2b. Dotacje dla ZGM	3 065 000	2 728 050	5 180 000	8 533 040	9 265 632	2 907 347	8 819 135	11 333 401	11 333 401	11 333 401
2c. Przychod wydatków bieżących z budżetu ponad poziom z 2003				44 359 240	25 075 632	25 727 347	26 419 135	27 153 401	27 153 401	27 153 401
2d. Dotacje finansowanie Miasta powyżej poziomu z 2003				16 922 733	2 859 592	3 126 223	3 489 142	3 887 227	3 887 227	3 887 227
wydatki bieżące z budżetu (obejmując odsetki)	217 643 777	221 120 265	213 958 983							
Przychody ZGM	40 491 118	40 888 431	36 125 500							
Koszty i in. obciążenia ZGM	42 988 443	42 720 353	33 178 634							
<b>3. Nadwyżka operacyjna</b>	<b>79 922 823</b>	<b>71 868 563</b>	<b>40 587 531</b>	<b>25 007 824</b>	<b>46 104 019</b>	<b>48 341 005</b>	<b>50 432 741</b>	<b>52 620 152</b>	<b>54 472 104</b>	<b>56 388 1</b>
4. Obciążenia kredytu ogółem	23 903 375	20 738 698	20 411 320	24 139 311	13 839 510	12 068 818	0	0	0	0
Spłata rat kredytów	20 987 649	16 320 020	17 081 770	21 553 546	11 829 090	10 434 000	0	0	0	0
Spłata odsetek i prowizji	2 915 726	4 418 678	3 329 550	2 585 765	2 010 420	1 634 818	0	0	0	0
<b>5. Nadwyżka operacyjna po obciążeniu dług</b>	<b>56 019 448</b>	<b>51 129 865</b>	<b>20 176 311</b>	<b>868 513</b>	<b>32 264 409</b>	<b>36 272 595</b>	<b>50 432 741</b>	<b>52 620 152</b>	<b>54 472 104</b>	<b>56 388 1</b>
<b>6. Wydatki inwestycyjne</b>	<b>86 101 169</b>	<b>67 303 395</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353 284</b>	<b>42 353</b>
90 406 066	75 096 828									
<b>7. Środki po inwestycjach</b>	<b>-30 081 721</b>	<b>-16 173 530</b>	<b>-22 176 973</b>	<b>-41 484 771</b>	<b>-10 088 875</b>	<b>-6 080 689</b>	<b>8 079 457</b>	<b>10 266 868</b>	<b>12 118 820</b>	<b>14 035</b>
<b>8. Koszty otrzymane</b>	<b>31 631 000</b>	<b>12 800 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwrot udzielonych pożyczek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Wynik finansowy finansowy	7 550 499	-3 373 530	-4 176 973	-41 484 771	-10 088 875	-6 080 689	8 079 457	10 266 868	12 118 820	14 035
Wynik finansowy z tytułu ZGM	10 297 128									
10. Skumulowany wynik finansowy na koniec	7 550 499	4 176 965		41 484 771	21 975 650	27 986 240	36 075 887	46 348 015	57 469 194	71 503 133
Zadłużenie ogółem na koniec roku	40 932 476	56 243 456	57 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000	0	0	0	0
Poręczenia			511 000	511 000	511 000	511 000				
<b>WSKAŹNIKI</b>										
Wydatki bieżące jako % dochodów	72,87%	75,09%	83,71%	91,17%	84,28%	84,09%	83,97%	83,84%	83,78%	83,7
Wolne środki jako % dochodów	27,13%	24,91%	16,29%	8,83%	15,72%	15,91%	16,03%	16,16%	16,22%	16,3
Dynamika wolnych środków		-10,08%	-43,53%	-38,39%	84,36%	4,85%	4,33%	4,34%	3,52%	3,6
Inwestycje jako % wydatków	28,35%	23,33%	16,65%	13,98%	14,52%	14,16%	13,82%	13,43%	13,08%	12,9
Inwestycje jako % wolnych środków	107,73%	93,65%	104,35%	169,36%	91,86%	87,61%	83,98%	80,49%	77,75%	75,7
Zadłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	12,57%	8,11%	4,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0
Obsługa kredytów do dochodów	8,11%	7,19%	8,39%	8,71%	4,89%	4,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0
Obsługa kredytu jako % wolnych środków	29,91%	28,86%	50,29%	96,53%	30,02%	24,97%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0
Roczne przepływy gotówki jako % dochodów	2,56%	-1,17%	-1,68%	-14,65%	-3,44%	-2,00%	2,57%	3,15%	3,61%	4,0

KREDYTY I POZYCZKI		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kredyty i pożyczki z budżetów 2001-2002	nowe	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	z budżetu	0	31 631 000	12 800 000	39 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000				
Opracowanie	0,4	0	2 935 726	4 418 678	2 636 546	2 285 425	2 026 610	1 234 410				
		0	23 695 274	8 381 322	36 514 140	33 306 575	21 752 390	11 710 590				
Finansowanie budżetu kredytów i pożyczek (z budżetu)	z budżetu	0	31 631 000	12 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0
	Odsetki	0	2 935 726	4 418 678	2 636 546	2 285 425	2 026 610	1 234 410	0	0	0	0
	Środy kasowe	0	20 967 649	16 320 020	17 092 770	3 558 686	11 813 000	10 834 000	0	0	0	0
	Załącznik do umowy	0	40 932 476	56 243 456	39 150 686	35 592 000	23 779 000	12 945 000	0	0	0	0
Finansowanie kredytów	z budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	z budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	z budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	z budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Współczynnik stopa bezwzględna			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kredyty po roku 2002												
Kredyt 2003	WISOR	opracowanie	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
kwota kredytu	5,00%	0	0	11 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	0	0	18 060 000	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,00%	0	0	0	681 904	295 200	0	0	0	0	0	0
	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	18 060 000	0	0	0	0	0	0	0

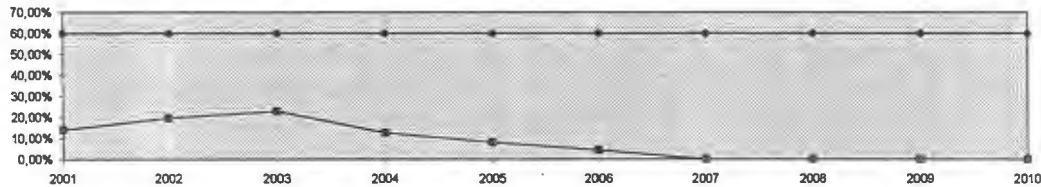


Wskaźnik obsługi zadłużenia do dochodów ogółem

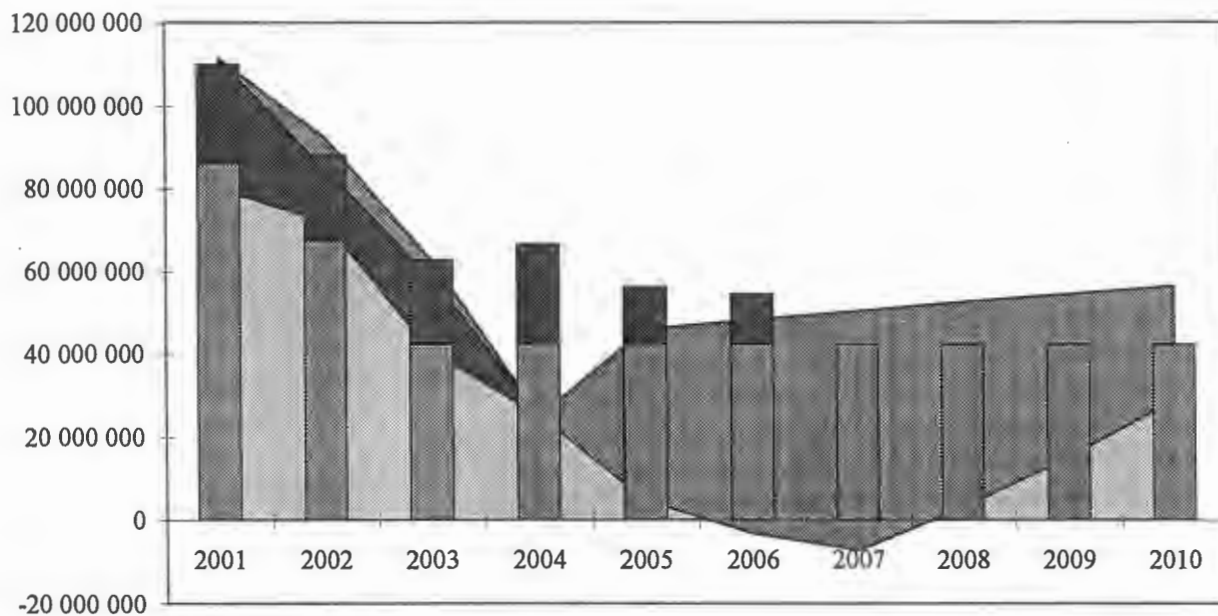


	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Wskaźnik zadłużenia	8,11%	7,19%	8,39%	8,71%	4,89%	4,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Całkowite zadłużenie do spłaty jako % dochodów



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maksymalny poziom	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Zadłużenie jako % dochodów	13,89%	19,49%	22,93%	12,57%	8,11%	4,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Wolne środki
  Zaciągnięcie kredytów
  Nadwyżka z poprzedniego roku
  Inwestycje
  Obsługa kredytów

1.	Wynik na „czynszowym” obiegu pieniądza	- 7.980.071	- 9.770.914	- 9.761.044	- 9.751.174	- 9.741.304
2.	Wynik na „pozaczynszowym” obiegu pieniądza	- 11.386.073	- 8.291.854	- 8.291.854	- 8.291.854 zł	- 8.291.854
3.	Wynik ogółem	- 19.366.144	- 18.062.768	- 18.052.898	- 18.043.028	- 18.033.158
4.	Poziom dotacji w 2003 roku (poziom odniesienia)	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000
5.	Poziom niezbędnych dotacji w kolejnych latach projekcji	10.446.341	9.142.965	9.133.095	9.123.225	9.113.355
6.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego) w 2003 r. (poziom odniesienia)	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
7.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego)	0,91	1,01	1,01	1,02	20 1,02

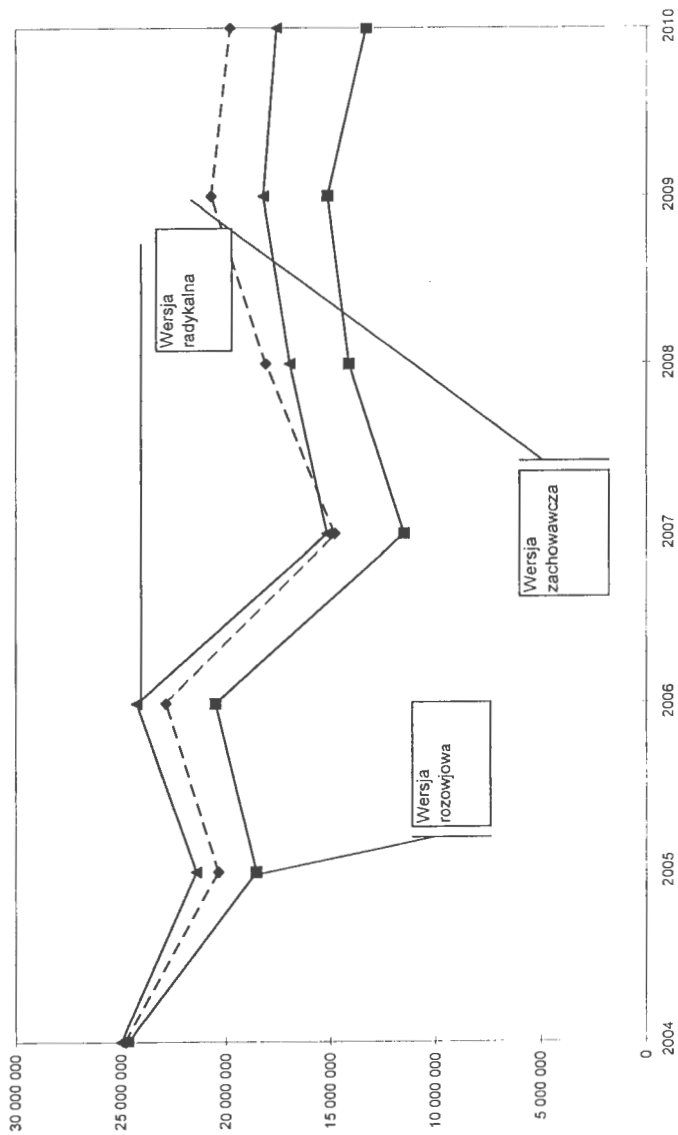
1.	Wynik na „czynszowym” obiegu pieniądza	459.478	1.048.990	1.614.249	1.975.714	2.372.257
2.	Wynik na „poza czynszowym” obiegu pieniądza	- 10.126. 754	- 9.169.454	- 9.169.454	- 9.169.454	- 9.169.454
3.	Wynik ogółem	- 9.667.276	- 8.120.464	- 7.555.205	-7.193.740	- 6.797.197
4.	Poziom dotacji w 2003 r.	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000
5.	Poziom niezbędnych dotacji w kolejnych latach projekcji	747.482	- 799.330	- 1.364.589	- 1.726.054	- 2.122. 597
6.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego) w 2003 r. - poziom odniesienia	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
7.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego)	0,35	0,35	0,35	0,35	23 0,36

1.	Wynik na „czynszowym” obiegu pieniądza	736.846	1.327.652	1.894.283	2.257.202	2.655.287
2.	Wynik na „pozaczynszowym” obiegu pieniądza	- 26.579.373	- 7.687.854	- 7.687.854	- 7.687.854	- 7.687.854
3.	Wynik ogółem	- 25.842.527	- 6.360.202	- 5.793.593	- 5.430.652	- 5.032.567
4.	Poziom dotacji w 2003 r. (poziom odniesienia)	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000	4.180.000
5.	Poziom niezbędnych dotacji w kolejnych latach projekcji	16.922.73 3	- 2.559. 592	- 3.126. 223	- 3.489.1 42	- 3.887.2 27
6.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego) w 2003 r. (poziom odniesienia)	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
7.	Rzeczywiste wynagrodzenie ZGM (w zł/m <sup>2</sup> /m-c p.u. lokalu komunalnego)	0,27	0,27	0,27	0,28	<sup>25</sup> 0,28



(graph) Wykres 17

### Obsługa zadłużenia ogółem



### Skumulowany wynik finansowy

