

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2021**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2021.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2021 sporządzono na podstawie wykonania roku 2020, zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczania pożytków z nieruchomości i z mienia Spółdzielni oraz przy założeniu zachowania ustabilizowanych warunków dostaw mediów. W planie na rok 2021 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym odbędzie się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Stawka podstawowa eksploatacji wynika z kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości i uwzględnia nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm z lat poprzednich.

W przychodach uwzględniono:

1. zmniejszone przychody z tytułu likwidacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów od lokali mieszkalnych. Utrzymane zostają opłaty z tego tytułu dla użytkowników lokali przy ul. Hożej 37. w związku z kosztami opłaty za użytkowanie wieczyste podwórka oraz garaży przy ul. Hożej 37. Podwórko i teren, na którym znajdują się garaże stanowią dwie odrębne działki, dla których nie nastąpiło przekształcenie użytkowanie wieczystego we własność, w związku z czym Spółdzielnia nadal musi ponosić koszty opłaty za użytkowanie wieczyste tych działek. Dla użytkowników lokali przy ul. Hożej 37 i ul. Emilii Plater 12 utrzymana zostaje opłata za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność od części udziału w gruncie związanego z niewyodrębnionymi lokalami użytkowymi.
2. zmienione przychody z tytułu opłat za odpady komunalne. Opłaty uległy zmianie od 1.04.21 w związku z uchwałą podjętą przez Radę m.st.Warszawy

3. przychody z tytułu opłat za podgrzanie wody w budynkach przy ul. Hożej 59, E. Plater 12 i Wspólnej 69. Użytkownicy lokali przy ul. Hożej 59 i Wspólnej 69 już ponoszą opłaty z tego tytułu. Natomiast użytkownicy lokali przy ul. E. Plater 12 zostaną obciążeni tymi opłatami w wysokości ustalonej w niniejszym planie.

Kontynuowane jest nadal obciążenie dla użytkowników lokali niebędących członkami Spółdzielni z tytułu dodatkowych przychodów i pożytków z mienia Spółdzielni przysługujących tylko członkom (art. 5 ust. 2 uosm), a przeznaczonych na zwiększenie funduszu remontowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i eksploatację nieruchomości. Od 01.07.2019 r. przyjęto założenie, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej – mienia Spółdzielni – działka Nr 61/2 przy ul. Hożej 37 po wydzieleniu części działki na miejsca postojowe będą finansowane z dodatkowej opłaty obciążającej użytkowników lokali budynku przy ul. Hożej 37. Pozostała nadwyżka bilansowa z działalności gospodarczej będzie przeznaczona na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych członków Spółdzielni.

W planie kosztów eksploatacji nieruchomości przewidziano koszty związane z kontynuacją porządkowania piwnic i likwidacją nieprzyjemnych zapachów. Wydatki te obejmują koszty deratyzacji i monitoringu piwnic na kwotę 8.990,00 zł.

I. Plan wpływów i wydatków

A. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej w złotych:

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - wyk. 2020	Koszty -plan 2021 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	355 043,77	338 089,70	95,22%
2	Energia elektryczna	13 137,00	15 825,00	120,46%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	194 804,52	195 054,00	100,13%
4	Odpady komunalne	81 190,90	81 330,73	100,17%
5	Woda i kanalizacja	71 536,25	77 000,00	107,64%
6	Energia cieplna	204 825,72	211 900,00	103,45%
	RAZEM KOSZTY GZM	907 401,16	903 374,43	99,56%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2021 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2020	Przychody Plan 2021 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	474 714,39	373 290,96	78,63%
a.	Podatek od nieruchomości	11 463,44	14 989,76	130,76%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	59 171,04	24 532,08	41,46%
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	879,95	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	403 199,96	333 769,13	82,78%
2	Odpisy na fund. remontowy	190 107,24	195 054,00	102,60%
3	Odpady komunalne	81 208,90	81 330,73	100,15%
4	Woda i kanalizacja	61 132,45	77 000,00	125,96%
5	Energia ciepła	203 569,94	211 900,00	104,09%
6	RAZEM przychody GZM	1 010 732,92	938 575,69	92,86%

C. Wpływy i wydatki funduszu remontowego według nieruchomości:

Nieruchomość	B.O. (-) niedobór; (+) nadwyżka	Odpis gzm na fundusz remontowy	Wpłaty NieCzłonk.	Pożytki z mienia Sp-ni Nadw. Bil.	Pożytki z nieruch. Nadw. Bil. i inne	Wydatki z FR	B.Z. (-) niedobór; (+) nadwyżka
Hoża 37	302 670,88	58 225,68	319,20	6 288,44	23 504,97	312 000,00	79 009,16
Hoża 59	-74 565,42	44 280,36	0,00	4 782,33	11 762,37	6 000,00	-19 740,37
E.Plater 12	-130 842,17	45 684,72	332,64	4 934,00	3 597,54	6 000,00	-82 293,27
Wspólna 69	12 904,92	43 590,60	0,00	4 707,83	16 058,87	7 000,00	70 262,22
Garaże H37	6 509,71	2 620,80	0,00	0,00	206,38	1 000,00	8 336,89
RAZEM	116 677,92	194 402,16	651,84	20 712,59	55 130,13	332 000,00	55 574,64

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2021:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2021 w PLN	Uwagi
I	Hoża 37		
1	montaż instalacji ciepłej wody	196 000,00	
2	adaptacja pomieszczenia na hydrofornię z montażem	60 000,00	
3	inspektor nadzoru inwestorskiego	14 000,00	
4	doposażenie węzła w moduł c.w.u.	8 000,00	
5	wymiana rozdzielnic elektrycznej budynkowej	3 000,00	
6	tablica pamiątkowa - Kazimierz Wierzyński	1 000,00	
7	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	30 000,00	

	RAZEM HOŻA 37	312 000,00	
II	Hoża 59		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	2 000,00	
2	remont bramy	1 000,00	
3	wymiana rozdzielnic elektrycznej budynkowej	3 000,00	
	RAZEM HOŻA 59	6 000,00	
III	E. Plater 12		
1	wymiana bramy	6 000,00	
6			
	RAZEM E. PLATER 12	6 000,00	
IV	Wspólna 69		
1	wymiana rozdzielnic elektrycznej budynkowej	3 000,00	
2	remont bramy	4 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	7 000,00	
V	GARAŻE Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	
		1 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	332 000,00	

II. Koszty ogólne i zarządu Spółdzielni

Na oddzielnym koncie „555” Koszty ogóle i zarządu Spółdzielni są gromadzone wydatki, których bezpośrednio nie można przypisać danej nieruchomości. Koszty ogólne są rozliczane na koniec każdego kwartału w relacji do struktury sprzedaży opodatkowanej podatkiem CIT i przychodów zwolnionych z tego podatku. Koszty ogólne przypadające na sprzedaż – przychody zwolnione z podatku dalej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Przeksięgowywanie kosztów ogólnych do kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości następuje co kwartał. Na rok 2021 przyjęto do planu zwiększone wydatki na:

- 1) koszty płacowe - wzrost kosztów wynika z uchwały nr 1/2021 Komisji Rewizyjnej SBM Stolica z dnia 21.06.2021 r. w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzeń Członków Zarządu SBM Stolica
- 2) koszty usług obcych – wzrost kosztów wynika z waloryzacji

wynagrodzenia firmy administrującej oraz podwyższenia wynagrodzenia wiceprezesa Spółdzielni, zgodnie z uchwałą wymienioną w pkt 1.

Przyjęto również niewielki wzrost wydatków na materiały biurowe związany z koniecznością zakupu środków do dezynfekcji, wzrostem cen niektórych materiałów biurowych oraz wzrost wydatków na energię elektryczną związany ze wzrostem cen energii.

Plan kosztów ogólnych na rok 2021 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2020	Plan 2021	Dynamika Plan'21/'20	Udział % Wyk. '20	Udział % Plan'21
1	Koszty płacowe	43 233,62	44 891,00	103,83%	32,24%	32,33%
2	Materiały biurowe	1 287,02	1 500,00	116,55%	0,96%	1,08%
3	Energia elektr.	958,74	1 060,00	110,56%	0,71%	0,76%
4	Usługi obce	72 768,73	77 000,00	105,81%	54,26%	55,45%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	3 769,46	3 611,46	95,81%	2,81%	2,60%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	4 900,00	2 500,00	51,02%	3,65%	1,80%
7	Amortyzacja	0,00	0,00	#DZIEL/0!	0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	6 766,17	6 800,00	100,50%	5,05%	4,90%
9	Pozostałe koszty	422,08	1 500,00	355,38%	0,31%	1,08%
	Razem koszty ogólne i zarządu	134 105,82	138 862,46	103,55%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2021.

A. Plan na rok 2021 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 września 2021 r.

B. Do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają zastosowanie zasady wynikające z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm) i zasady rozliczania pożytków z nieruchomości oraz przychodów z mienia Spółdzielni art. 5 uosm. Ma to wpływ

na zróżnicowanie opłat eksploatacyjnych i na stan rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości. W związku z dużymi nadwyżkami rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na rok 2021 nie przewiduje się zwiększenia opłat eksploatacyjnych za. Planowane niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na rok 2021 zostaną pokryte z nadwyżek z lat poprzednich.

C. Opłaty za garaże i czynsze najmu za miejsca postojowe oraz za dodatkowe piwnice przedstawia poniższe zestawienie:

Opłaty miesięczne netto za garaże i najem miejsc parkingowych w zł:

Rodzaj świadczenia	Jedn. miary	Stawki opłat 01.01'21	31.12.2020	01.09.2021 r.
Opłata za garaż, tym:	mg	14,17	206,31	206,32
- eksploatacja ogólna	mg	2,70	39,31	39,31
- podatek od nieruchomości	mg	0,70	10,19	10,19
- użytkowanie wieczyste	mg	7,77	113,13	113,13
- odpis na FR	mg	3,00	43,68	43,68
Opłata za miejsce parking.H37	mp		90,00	90,00
Opłata za miejsce parking.W69	mp		80,00	80,00
Opłaty za najem piwnicy*)	m ²		2,50-8,00	2,50-8,00

*) - w zależności od standardu pomieszczenia

***) - czynsz najmu MP wg stawek dla członków Spółdzielni opłaty zależne od kosztów - umowa najmu.

D. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i zaliczki na „media” – Plan w 2021 roku – załącznik – tabela.

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12' 20	01.09' 21	31.12' 20	01.09' 21	31.12' 20	01.09' 21	31.12' 20	01.09' 21
1	Energia cieplna - C.O.-zaliczka	m ²	2,80	2,80	2,90	2,90	2,92	2,92	3,25	3,25
2	Woda i kanaliz.- nieopomiar.-zal.	osoby	40,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	9,85	9,85	9,85*	9,85*	9,85*	9,85*	9,85*	9,85*
4	Podgrzanie wody	m ³	0,00	0,00	15,00*	18,00*	0,00	18,00*	15,00*	18,00*
5	Eksploatacja ogólna	m ²	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
6	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,09	0,11	0,09	0,11	0,09	0,11	0,09	0,11
7	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	2,00	2,10	2,00	2,10	2,00	2,10	2,00	2,10
8	Opłata za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu**	m ²	0,14	0,09	0,14	0,00	0,14	0,09	0,14	0,00
9	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	0,79	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Opłata dod. na FR z tyt. pożytków z mienia dla osób niebędących członkami	m ²	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
11	Odpis na fundusz remontowy	m ²	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Uwagi i objaśnienia:

*) – Opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłata za podgrzanie wody naliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących przy założeniu, że 1 osoba zużywa 4 m³ zimnej wody i 2 m³ ciepłej wody miesięcznie

***) - Poz. „Podatek od nieruchomości i „Opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego” Właściciele lokali o statusie odrębnej własności rozliczają bezpośrednio w UM Dz. Śródmieście

****) – Poz. „Podatek od nieruchomości” dla lokali mieszkalnych (spółdz.) używanych na cele użytkowe

*****) – Poz. „Odpady komunalne” – od 1.04.2021 r. obowiązują nowe stawki opłat według uchwały RM za odpady komunalne segregowane. Opłaty zaliczkowe dla lokali opomiarowanych naliczane są proporcjonalnie do zużycia wody w tych lokalach i stawki 12,73 zł/m³ zużytej wody. Opłaty zaliczkowe dla lokali nieopomiarowanych ustalane są jako iloczyn: ilość osób zamieszkujących x 4 m³ x 12,73 zł/m³. Opłaty zaliczkowe będą rozliczane raz w roku, w terminie rozliczenia mediów, proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu i kosztów gospodarowania odpadami poniesionych w tym okresie przez Spółdzielnię.

Warszawa, dnia 25.06.2021 r.