

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2022**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2022.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2022 sporządzono na podstawie wykonania roku 2021, zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczania pożytków z nieruchomości i z mienia Spółdzielni oraz przy założeniu szacowanych zmian cen dostaw mediów, energii elektrycznej.

W planie na rok 2022 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 września 2022 r. 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 przy ul. Hożej 37. Podwórko stanowi odrębną działkę, dla której nie nastąpiło przekształcenie użytkowanie wieczyste we własność, w związku z czym Spółdzielnia nadal musi ponosić koszty opłaty za użytkowanie wieczyste tej działki
2. zmienione przychody z tytułu opłat za odpady komunalne. Opłaty uległy zmianie od 1.01.2022 r. w związku z uchwałą podjętą przez Radę m.st. Warszawy
3. przychody z tytułu opłat za podgrzanie wody. Użytkownicy lokali przy ul. Hożej 59, E. Plater 12 i Wspólnej 69 już ponoszą opłaty z tego tytułu. Natomiast użytkownicy lokali przy ul. Hożej 37 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 wydzielenie 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. 2021	Koszty -plan 2022 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	359 541,25	387 858,89	107,88%
2	Energia elektryczna	15 388,07	21 660,00	140,76%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	195 054,00	195 752,04	100,36%
4	Odpady komunalne	89 226,45	119 952,00	134,44%
5	Woda i kanalizacja	66 818,84	74 500,00	111,50%
6	Energia cieplna	269 101,68	297 035,12	110,38%
	RAZEM KOSZTY GZM	979 742,22	1 075 098,05	109,73%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2022 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2021	Przychody Plan 2022 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	369 162,02	388 279,63	105,18%
a.	Podatek od nieruchomości	7 458,16	14 843,62	199,03%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	11 404,85	15 228,03	133,52%
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	2 025,15	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	348 273,86	358 207,99	102,85%
2	Odpisy na fund. remontowy	190 256,18	195 752,04	102,89%
3	Odpady komunalne	86 369,05	119 952,00	138,88%
4	Woda i kanalizacja	64 197,11	74 500,00	116,05%
5	Energia ciepła	248 578,76	297 035,12	119,49%
6	RAZEM przychody GZM	958 563,12	1 075 518,79	112,20%

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	18 757,64	58 225,68	319,20	5 343,09	15 058,81	10 000,00	87 704,42
Hoża 59	-16 628,95	44 280,36	0,00	4 063,40	10 876,17	20 000,00	22 590,98
E.Plater 12	-83 823,01	60 912,96	332,64	4 192,27	2 836,25	5 000,00	-20 548,89
Wspólna 69	64 337,50	29 060,40	0,00	4 000,10	15 375,81	30 000,00	82 773,81
Garáže H37	9 338,07	2 620,80	0,00	0,00	162,71	1 000,00	11 121,58
RAZEM	-8 018,75	195 100,20	651,84	17 598,86	44 309,75	66 000,00	183 641,90

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2022:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2022 w PLN	Uwagi
I	Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM HOŻA 37	10 000,00	
II	Hoża 59		
1	izolacja przeciwwodna fragmentu piwnicy	20 000,00	
	RAZEM HOŻA 59	20 000,00	
III	E. Plater 12		
2	remont bramy	5 000,00	

6			
	RAZEM E. PLATER 12	5 000,00	
IV	Wspólna 69		
1	malowanie lok. 1	6 120,00	
2	naprawa nawierzchni podwórka	13 880,00	
3	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	30 000,00	
V	GARAŻ Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	
	GARAŻ Hoża 37 - razem	1 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	66 000,00	

II. Koszty ogólne i zarządu Spółdzielni

Na oddzielnym koncie „555” Koszty ogólne 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 2022 przyjęto do planu zwiększone wydatki na:

- 1) koszty płacowe - wzrost kosztów wynika przede wszystkim ze zmiany sposobu naliczania składki na ubezpieczenie zdrowotne co spowodowało podwyższenie kosztów wynagrodzeń o ponad 16% oraz z zatrudnienia na ¼ etatu Pani Hanny Kowalskiej w charakterze pracownika administracyjnego i z uchwały Komisji Rewizyjnej SBM Stolica z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie podwyższenia wynagrodzenia prezesa Spółdzielni
- 2) koszty usług obcych – wzrost kosztów wynika z podwyżki 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 oraz wzrostem cen niektórych materiałów biurowych oraz wzrost wydatków na energię elektryczną związany ze wzrostem cen energii.

Plan kosztów ogólnych na rok 2022 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2021	Plan 2022	Dynamika Plan'22/'21	Udział % Wyk. '21	Udział % Plan'22
1	Koszty płacowe	50 333,92	71 327,00	141,71%	31,02%	36,86%
2	Materiały biurowe	1 619,12	2 500,00	154,40%	1,00%	1,29%
3	Energia elektr.	1 376,89	1 800,00	130,73%	0,85%	0,93%
4	Usługi obce	96 367,26	102 497,64	106,36%	59,39%	52,97%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	3 126,68	4 575,81	146,35%	1,93%	2,36%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	2 199,01	2 500,00	113,69%	1,36%	1,29%
7	Amortyzacja	0,00	0,00	#DZIEL/0!	0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	6 959,19	6 800,00	97,71%	4,29%	3,51%
9	Pozostałe koszty	286,30	1 500,00	523,93%	0,18%	0,78%
	Razem koszty ogólne i zarządu	162 268,37	193 500,45	119,25%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2022.

A. Plan na rok 2022 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 września 2022 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 ze znacznym zmniejszeniem nadwyżek rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikającym z pokrycia z nich części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2021 roku, oraz ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, kosztów wynagrodzeń, kosztów konserwacji i materiałów na rok 2022 przewiduje się zwiększenia opłat eksploatacyjnych.

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 01.01'22	31.12.2021	Stawki opłat 01.09'22	01.09.2022 r.
Opłata za garaż, tym:	mg	13,47	206,31	6,20	90,27
- eksploatacja ogólna	mg	2,70	39,31	3,20	46,59
- podatek od nieruchomości	mg	0,00	10,19	0,00	0,00
- użytkowanie wieczyste	mg	7,77	113,13	0,00	0,00
- odpis na FR	mg	3,00	43,68	3,00	43,68
Opłata za miejsce parking.H37	mp		90,00		150,00
Opłata za miejsce parking.W69	mp		80,00		150,00
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 2022 roku – załącznik – tabela.

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12' 21	01.09' 22	31.12' 21	01.09' 22	31.12' 21	01.09' 22	31.12' 21	01.09' 22
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	2,80	3,90	2,90	3,90	2,92	3,90	3,25	4,50
2	Woda i kanaliz.-nieopomiar.- zal.	osoby	40,00	0,00	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	26,00*	18,00*	26,00*	18,00*	26,00*	18,00*	26,00*
5	Eksploatacja ogólna	m ²	3,50	4,60	3,50	4,40	3,50	4,60	3,50	4,40
6	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,11	0,15	0,11	0,15	0,11	0,15	0,11	0,15
7	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	2,10	2,20	2,10	2,20	2,10	2,20	2,10	2,20
8	Opłata za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu**	m ²	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00
9	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	0,90	1,10	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	4,00	3,00	2,00

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 miesięcznie 4 m³ zimnej wody i 2 m³ ciepłej wody

***) Poz. "Podatek od nieruchomości" -

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 01.01.2022 r. obowiązują nowe stawki opłat według Uchwały RM; za odpady komun. segregowane dla gospod. domowego niezależnie od ilości osób zamieszkujących opłata wynosi 85,00 zł miesięcznie, natomiast dla lokali użytkowych opłata zależy od ilości i wielkości pojemników zgłoszonych przez użytkownika lokalu

Warszawa, dnia 12.05.2022 r.