

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2023**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2023.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2023 sporządzono na podstawie wykonania roku 2022, 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, zmian kosztów konserwacji zasobów Spółdzielni.

W planie na rok 2022 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 lipca 2023 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. zwiększone przychody z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Opłaty uległy zmianie od 1 marca 2023 r. i wynikają z podwyżki cen netto energii cieplnej o 40% w stosunku do cen z września 2022 r. oraz zmiany stawki podatku VAT z 5% na 23%. W efekcie tych zmian ceny energii cieplnej wzrosły o 64% w stosunku do cen z września 2022 r.
2. zwiększone przychody z tytułu opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości – w 2022 r. po śmierci Pana Krzysztofa Laskusa konieczne było zatrudnienie nowej firmy do konserwacji instalacji elektrycznej w budynkach co znacznie podniosło koszty konserwacji zasobów Spółdzielni. W planie zostały uwzględnione również zwiększone przychody na pokrycie kosztów energii elektrycznej, szczególnie w budynku Hoża 37, gdzie koszty te znacząco wzrosły po uruchomieniu hydroforni.
3. w budynku Wspólna 69 w została zainstalowany system monitoringu, w związku z tym w przychodach z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie

nieruchomości uwzględniono przychody na pokrycie kosztów konserwacji i obsługi instalacji monitoringu.

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 8.640,00 zł.

I. Plan wpływów i wydatków

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

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - wyk. 2022	Koszty -plan 2023 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	416 960,55	480 056,00	115,13%
2	Energia elektryczna	35 478,45	38 200,00	107,67%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	190 312,56	201 543,30	105,90%
4	Odpady komunalne	118 799,72	119 232,00	100,36%
5	Woda i kanalizacja	65 396,97	75 000,00	114,68%
6	Energia cieplna	280 345,93	471 333,65	168,13%
	RAZEM KOSZTY GZM	1 071 815,73	1 347 164,94	125,69%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2023 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2022	Przychody Plan 2023 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	387 786,71	511 847,66	131,99%
a.	Podatek od nieruchomości	10 714,80	16 625,96	155,17%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	0,00	15 228,03	
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	1 085,84	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	375 986,07	479 993,67	127,66%
2	Odpisy na fund. remontowy	190 312,56	201 543,30	105,90%
3	Odpady komunalne	118 884,72	119 232,00	100,29%
4	Woda i kanalizacja	62 877,79	75 000,00	119,28%
5	Energia ciepła	289 126,69	471 333,65	163,02%
6	RAZEM przychody GZM	1 048 988,47	1 378 956,61	131,46%

C. Wpływy i wydatki funduszu remontowego według nieruchomości:

Nieruchomość	B.O. (-) niedobór; (+) nadwyżka	Odpis gzm na fundusz remontowy	Wpłaty NieCzłn nk.	Pożytki z mienia Sp-ni Nadw. Bil.	Pożytki z nieruch. Nadw. Bil. i inne	Wydatki z FR	B.Z. (-) niedobór; (+) nadwyżka
Hoża 37	73 283,81	56 917,08	319,20	5 776,54	17 611,94	15 000,00	138 908,57
Hoża 59	-12 392,30	43 417,08	0,00	4 393,03	10 187,01	15 000,00	30 604,82
E.Plater 12	-30 454,45	76 141,20	332,64	4 532,36	2 066,29	200 000,00	-147 381,96
Wspólna 69	101 176,77	21 795,30	0,00	4 324,60	15 038,72	26 968,40	115 366,99
Garaże H37	12 121,58	2 620,80	0,00	0,00	118,54	1 000,00	13 860,92
RAZEM	143 735,41	200 891,46	651,84	19 026,54	45 022,49	257 968,40	151 359,34

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2023:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2023 w PLN	Uwagi
I	Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	15 000,00	
	RAZEM HOŻA 37	15 000,00	
II	Hoża 59		
1	izolacja przeciwwodna fragmentu piwnicy	15 000,00	
	RAZEM HOŻA 59	15 000,00	
III	E. Plater 12		
2	remont dachu z wymianą pokrycia dachowego i dociepleniem	200 000,00	
	RAZEM E. PLATER 12	200 000,00	

IV	Wspólna 69		
1	montaż monitoringu	7 000,00	
2	zakup i montaż stojaków rowerowych	2 290,40	
3	malowanie pasów na parkingu	2 678,00	
4	inne nieprzewidziane pilne naprawy	15 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	26 968,40	
V	GARAŻ Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	
	GARAŻ Hoża 37 - razem	1 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	257 968,40	

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 2023 przyjęto do planu zwiększone wydatki na:

- 1) koszty płacowe - wzrost kosztów wynika przede wszystkim 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 o wskaźnik inflacji oraz podwyższenia wynagrodzenia wiceprezesa Spółdzielni, zgodnie z uchwałą wymienioną w pkt 1.
- 3) koszty materiałów biurowych –wzrost wynika przede wszystkim ze wzrostu cen papieru o ponad 100 %

Przyjęto również wzrost wydatków na koszty obsługi organów Spółdzielni ze względu na planowaną lustrację.

Plan kosztów ogólnych na rok 2023 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2022	Plan 2023	Dynamika Plan'23/'22	Udział % Wyk. '22	Udział % Plan'23
1	Koszty płacowe	76 796,74	88 727,00	115,53%	38,75%	36,35%
2	Materiały biurowe	1 264,83	2 500,00	197,66%	0,64%	1,02%
3	Energia elektr.	2 261,55	2 300,00	101,70%	1,14%	0,94%
4	Usługi obce	97 375,68	128 389,77	131,85%	49,14%	52,60%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	5 842,38	6 363,15	108,91%	2,95%	2,61%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	3 533,00	5 500,00	155,68%	1,78%	2,25%
7	Amortyzacja	0,00	0,00		0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	8 179,88	8 800,00	107,58%	4,13%	3,61%
9	Pozostałe koszty	2 915,33	1 500,00	51,45%	1,47%	0,61%
	Razem koszty ogólne i zarządu	198 169,39	244 079,92	123,17%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2023.

A. Plan na rok 2023 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 sierpnia 2023 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 i 2022 roku, oraz ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, kosztów wynagrodzeń, kosztów konserwacji i materiałów na rok 2023 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 01.01'23	31.12.2022	Stawki opłat 01.09'22	01.08.2022 r.
Opłata za garaż, tym:	mg	6,20	90,27	7,00	101,92
- eksploatacja ogólna	mg	3,20	46,59	4,00	58,24
- podatek od nieruchomości	mg	0,00	0,00	0,00	0,00
- użytkowanie wieczyste	mg	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis na FR	mg	3,00	43,68	3,00	43,68
Opłata za miejsce parking.H37	mp		150,00		160,00
Opłata za miejsce parking.W69	mp		150,00		160,00
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 2023 roku – załącznik – tabela.

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12' 22	01.08' 23	31.12' 22	01.08' 23	31.12' 22	01.08' 23	31.12' 22	01.08' 23
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	3,90	6,40	3,90	6,40	3,90	6,40	4,50	7,38
2	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	9,85*	10,88*	9,85*	10,88*	9,85*	10,88*	9,85*	10,88*
3	Podgrzanie wody	m ³	26,00*	42,65*	26,00*	42,65*	26,00*	42,65*	26,00*	42,65*
4	Eksploatacja ogólna	m ²	4,60	5,50	4,40	5,00	4,60	5,00	4,40	5,50
5	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,15	0,16	0,15	0,16	0,15	0,16	0,15	0,16
6	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	2,20	2,42	2,20	2,42	2,20	2,42	2,20	2,42
7	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	1,10	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	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
9	Odpis na fundusz remontowy	m ²	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	5,00	2,00	1,00

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 16.05.2023 r.