

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2024**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2024.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2024 sporządzono na podstawie wykonania roku 2023, 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 2024 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 września 2024 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. nadwyżkę z własnej działalności gospodarczej – najem lokali mieszkalnych za 2023 r. w kwocie 18.584,50 zł, podzieloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz zysk netto (nadwyżkę bilansową) z pożytków z mienia Spółdzielni w kwocie 22.657,95 zł, podzielony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków. Pozwoli to na zmniejszenie podwyżki stawki opłaty eksploatacja ogólna poszczególnych nieruchomości.
2. zwiększone przychody z opłat za energię elektryczną w związku z zapowiadana podwyżką cen energii elektrycznej wynikająca z likwidacji z dniem 30.06.2024 r. tzw. zamrożenia cen energii elektrycznej.
3. Nieznacznie zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości wynikające ze zmiany stawek podatku.

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 z tytułu pożytków z nieruchomości w kwocie 38.339,16 zł będzie przeznaczona na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w kwotach podanych poniżej:

- Hoża 37 –15.270,70 zł
- Hoża 59 – 8.847,84 zł
- E. Plater 12 – 0,00 zł
- Wspólnej 69 –14.220,62 zł.

W planie kosztów eksploatacji nieruchomości przewidziano również zwiększone koszty związane z kontynuacją porządkowania piwnic i likwidacją nieprzyjemnych zapachów. Wydatki te obejmują koszty deratyzacji i monitoringu piwnic na kwotę 11.040,00 zł.

I. Plan wpływów i wydatków

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

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - wyk. 2023	Koszty -plan 2024 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	463 611,14	500 519,57	107,96%
2	Energia elektryczna	19 868,92	30 658,02	154,30%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	190 979,85	185 015,04	96,88%
4	Odpady komunalne	118 929,77	119 360,00	100,36%
5	Woda i kanalizacja	69 170,35	72 000,00	104,09%
6	Energia cieplna	424 094,72	551 323,14	130,00%
	RAZEM KOSZTY GZM	1 266 785,83	1 428 217,75	112,74%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2024 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2023	Przychody Plan 2024 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	483 496,97	542 155,30	112,13%
a.	Podatek od nieruchomości	17 472,65	18 627,64	106,61%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	0,00	15 228,03	
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	2 342,78	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	463 681,54	508 299,64	109,62%
2	Odpisy na fund. remontowy	190 979,85	185 015,04	96,88%
3	Odpady komunalne	118 929,77	119 360,00	100,36%
4	Woda i kanalizacja	69 147,67	72 000,00	104,12%
5	Energia ciepła	440 724,40	551 323,14	125,09%
6	RAZEM przychody GZM	1 303 278,66	1 469 853,48	112,78%

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	153 908,57	50 592,96	319,20	0,00	15 270,70	40 000,00	180 091,43
Hoża 59	45 604,83	43 417,08	0,00	0,00	8 847,84	70 000,00	27 869,75
E.Plater 12	-67 520,98	73 623,60	332,64	0,00	0,00	20 000,00	-13 564,74
Wspólna 69	130 474,55	14 108,76	0,00	0,00	14 220,62	58 000,00	100 803,93
Garaże H37	14 860,93	2 620,80	0,00	0,00	0,00	1 000,00	16 481,73
RAZEM	277 327,90	184 363,20	651,84	0,00	38 339,16	189 000,00	311 682,10

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2024:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2024 w PLN	Uwagi
I	Hoża 37		
1	usunięcie usterek pokrycia dachowego, wywiewki, kominy i czyszczenie rynien i rur spustowych	15 000,00	szacunek
2	wymiana zaworów ciepłej i zimnej wody na pionach oraz ewentualna modernizacja poziomów	20 000,00	wg wstępnej kalkulacji
3	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM HOŻA 37	40 000,00	
II	Hoża 59		
1	wymiana wodomierzy	25 000,00	wg wstępnej kalkulacji

2	wymiana poziomów w piwnicy oraz wymiana zaworów na pionach ciepłej i zimnej wody	30 000,00	
3	usunięcie usterek pokrycia dachowego, kominy, owiewki, demontaż anten i czyszczenie rynien i rur spustowych	10 000,00	
4	inne pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM HOŻA 59	70 000,00	
III	E. Plater 12		
2	czyszczenie rynien i rur spustowych	5 000,00	
3	wymiana zaworów ciepłej i zimnej wody na pionach	12 000,00	
4	inne pilne naprawy	3 000,00	
6			
	RAZEM E. PLATER 12	20 000,00	
IV	Wspólna 69		
1	wymiana wodomierzy	25 000,00	wg wstępnej kalkulacji
2	wymiana zaworów ciepłej i zimnej wody na pionach	15 000,00	
3	ponowne wyznaczenie miejsc postojowych i likwidacja 2 stojaków na rowery	3 000,00	
4	czyszczenie rynien i rur spustowych	5 000,00	
5	inne pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	58 000,00	
V	GARAŻ Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	
	GARAŻ Hoża 37 - razem	1 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	189 000,00	

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 2024 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 kosztów wynika ze wzrostu cen materiałów biurowych

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

Plan kosztów ogólnych na rok 2024 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2023	Plan 2024	Dynamika Plan'24/'23	Udział % Wyk. '23	Udział % Plan'24
1	Koszty płacowe	96 285,15	96 503,00	100,23%	39,59%	37,59%
2	Materiały biurowe	1 938,54	2 500,00	128,96%	0,80%	0,97%
3	Energia elektr.	933,80	1 213,94	130,00%	0,38%	0,47%
4	Usługi obce	118 520,80	127 958,76	107,96%	48,74%	49,85%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	6 330,83	6 269,12	99,03%	2,60%	2,44%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	3 379,00	6 050,00	179,05%	1,39%	2,36%
7	Amortyzacja	0,00	0,00		0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	10 745,42	11 200,00	104,23%	4,42%	4,36%
9	Pozostałe koszty	5 059,62	5 000,00	98,82%	2,08%	1,95%
	Razem koszty ogólne i zarządu	243 193,16	256 694,82	105,55%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2024.

A. Plan na rok 2024 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 września 2024 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, 2022 i 2023 roku, oraz ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, kosztów wynagrodzeń, kosztów konserwacji i materiałów na rok 2024 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 01.08'23	31.12.2023	Stawki opłat 01.09'24	01.09.2024 r.
Opłata za garaż, tym:	mg	7,00	101,92	9,00	131,04
- eksploatacja ogólna	mg	4,00	58,24	6,00	87,36
- 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		160,00		160,00
Opłata za miejsce parking.W69	mp		160,00		uchwała
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. Opłata za miejsce parkingowe przy ul. Wspólnej 69 zostanie ustalona w odrębnej uchwale WZC.

D. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i zaliczki na „media” – Plan w 2024 roku – załącznik – tabela.

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12' 23	01.09' 24	31.12' 23	01.09' 24	31.12' 23	01.09' 24	31.12' 23	01.09' 24
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	7,38	7,38
2	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	10,88	11,46*	10,88	11,46*	10,88	11,46*	10,88	11,46*
3	Podgrzanie wody	m ³	42,65*	44,00*	42,65*	41,00*	42,65*	29,00*	42,65*	44,00*
4	Eksploatacja ogólna	m ²	5,50	6,50	5,00	6,00	5,00	5,50	5,50	5,50
5	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,16	0,17	0,16	0,17	0,16	0,17	0,16	0,17
6	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	2,42	2,79	2,42	2,79	2,42	2,79	2,42	2,79
7	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	1,50	2,00	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	2,00	3,00	3,00	5,00	5,00	1,00	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. Od 1.09.2024 r. opłaty będą naliczane proporcjonalnie do zużycia wody w ostatnim okresie rozliczeniowym. Stawki podane w tabeli to opłata za 1 m³.

**) 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 07.05.2024 r.