

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2025**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2025.

Plan gospodarczo-financeowy Spółdzielni na rok 2025 sporządzono na podstawie wykonania roku 2024, 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 obsługi eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

W planie na rok 2025 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 września 2025 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 2024 r. w kwocie 28.412,92 zł podzieloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Zysk netto (nadwyżkę bilansową) z pożytków z mienia Spółdzielni w kwocie 33.572,27 zł, podzielony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków oraz zysk netto (nadwyżkę bilansową) obejmującą pożytki z nieruchomości wspólnej w wysokości 38.146,60 zł podzielony na poszczególne nieruchomości według wyników finansowych osiągniętych na tych nieruchomościach:

- Hoża 37 –14.162,17 zł
- Hoża 59 – 7.306,58 zł
- E. Plater 12 – 0,00 zł
- Wspólnej 69 –16.677,85 zł.

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.
- 3) zwiększone przychody na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w związku z podwyżką wynagrodzenia dla firmy sprzątającej. Poprzednia podwyżka miała miejsce w styczniu 2022 r.
- 4) zwiększone przychody na pokrycie kosztów ubezpieczenia nieruchomości Spółdzielni wynikające z podwyższenie składki ubezpieczeniowej w związku z wypłatą odszkodowań przez ubezpieczyciela w 2024 r.
- 5) przychody na pokrycie kosztów lustracji za lata 2018-2023 przeprowadzonej w kwietniu 2025 r.
- 6) zwiększone przychody na pokrycie kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni związane z waloryzacją wynagrodzeń oraz z koniecznością dostosowania funkcjonowania Spółdzielni do zmieniających się przepisów prawa (wprowadzenie krajowego systemu e-faktur, przygotowanie do przekazywania plików JPK CIT)
- 7) 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.

W planie kosztów eksploatacji nieruchomości przewidziano również 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. 2024	Koszty -plan 2025 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	523 862,62	560 453,58	106,98%
2	Energia elektryczna	16 785,78	22 600,00	134,64%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	185 015,04	166 042,68	89,75%
4	Odpady komunalne	108 645,22	86 399,52	79,52%
5	Woda i kanalizacja	82 775,19	84 000,00	101,48%
6	Energia ciepła	420 992,37	440 000,00	104,51%
	RAZEM KOSZTY GZM	1 321 290,44	1 336 895,78	101,18%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2025 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2024	Przychody Plan 2025 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	535 353,68	602 653,33	112,57%
a.	Podatek od nieruchomości	17 381,44	16 036,99	92,27%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	0,00	0,00	
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	1 515,28	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	516 456,96	586 616,34	113,58%
2	Odpisy na fund. remontowy	185 015,04	166 042,68	89,75%
3	Odpady komunalne	108 645,22	86 399,52	79,52%
4	Woda i kanalizacja	74 506,91	84 000,00	112,74%
5	Energia ciepła	421 608,58	440 000,00	104,36%
6	RAZEM przychody GZM	1 325 129,43	1 379 095,53	104,07%

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	213 767,43	31 620,60	319,20	0,00	0,00	25 000,00	220 707,23
Hoża 59	75 917,51	43 417,08	0,00	0,00	0,00	25 000,00	94 334,59
E.Plater 12	-34 982,41	73 623,60	332,64	0,00	0,00	35 000,00	3 973,83
Wspólna 69	126 133,71	14 108,76	0,00	0,00	0,00	20 000,00	120 242,47
Garaże H37	17 481,73	2 620,80	0,00	0,00	0,00	5 000,00	15 102,53
RAZEM	398 317,97	165 390,84	651,84	0,00	0,00	110 000,00	454 360,65

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2025:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2025 w PLN	Uwagi
I	Hoża 37		
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	szacunkowo
2	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM HOŻA 37	25 000,00	
II	Hoża 59		
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	szacunkowo
2	inne pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM HOŻA 59	25 000,00	
III	E. Plater 12		
1	wymiana wodomierzy	15 000,00	wg oferty
2	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	szacunkowo
6			
	RAZEM E. PLATER 12	35 000,00	
IV	Wspólna 69		
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	15 000,00	szacunkowo
2	inne pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	20 000,00	
V	GARAŻ Hoża 37		
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	5 000,00	
	GARAŻ Hoża 37 - razem	5 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	110 000,00	

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 2025 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 obsługi organów Spółdzielni, składki statutowe, lustracja – wzrost kosztów wynika ze wzrostu wysokości składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczości i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych oraz z opłat poniesionych w 2025 r. za lustrację obejmującą lata 2018-2023.
- 4) koszty materiałów biurowych – wzrost kosztów wynika ze wzrostu cen materiałów biurowych

Plan kosztów ogólnych na rok 2025 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2024	Plan 2025	Dynamika Plan'25/'24	Udział % Wyk. '24	Udział % Plan'25
1	Koszty płacowe	113 310,58	122 202,00	107,85%	39,82%	40,30%
2	Materiały biurowe	1 972,14	2 500,00	126,77%	0,69%	0,82%
3	Energia elektr.	1 293,34	1 681,34	130,00%	0,45%	0,55%
4	Usługi obce	131 255,95	137 462,32	104,73%	46,13%	45,33%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	6 636,08	6 778,01	102,14%	2,33%	2,24%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	5 054,72	11 440,00	226,32%	1,78%	3,77%
7	Amortyzacja	0,00	0,00		0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	12 123,58	12 500,00	103,10%	4,26%	4,12%
9	Pozostałe koszty	12 897,45	8 700,00	67,46%	4,53%	2,87%
	Razem koszty ogólne i zarządu	284 543,84	303 263,67	106,58%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2025.

A. Plan na rok 2025 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 września 2025 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, 2023 i 2024 roku, oraz ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, kosztów ubezpieczenia, kosztów wynagrodzeń, kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni, na rok 2025 przewiduje się zwiększenia niektórych opłat eksploatacyjnych.

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

Rodzaj świadczenia	Jedn. miary	Stawki opłat 01.09'24	31.12.2024	Stawki opłat 01.09'25	01.09.2025 r.
Oplata za garaż, tym:	mg	9,00	131,04	9,00	131,04
- eksploatacja ogólna	mg	6,00	87,36	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
Oplata za miejsce parking.H37	mp		160,00		170,00
Oplata za miejsce parking.W69	mp		260,00		260,00
Oplaty za najem piwnicy*)	m ²		2,50-8,00		2,50-8,00

*) - w zależności od standardu pomieszczenia

D. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i zaliczki na „media” – Plan w 2025 roku – załącznik – tabela.

L p	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miar	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12'	01.09'	31.12'	01.09'	31.12'	01.09'	31.12'	01.09'

			24	25	24	25	24	25	24	25
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	y m ²	6,40	6,70	6,40	6,70	6,40	6,70	7,38	7,38
2	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*
3	Podgrzanie wody	m ³	44,00*	53,00*	41,00*	39,00*	29,00*	30,00*	44,00*	40,00*
4	Eksploatacja ogólna	m ²	6,50	6,50	6,00	6,00	5,50	6,50	5,50	6,00
5	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,17	0,18	0,17	0,18	0,17	0,18	0,17	0,18
6	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	2,79	2,86	2,79	2,86	2,79	2,86	2,79	2,86
7	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	2,00	3,00	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	2,00	1,00	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 są 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 01.10.2024 r. obowiązują nowe stawki opłat według Uchwały RM; za odpady komun.segregowane dla gospod. domowego niezależnie od ilości osób zamieszkujących opłata wynosi 60,00 zł miesięcznie, natomiast dla lokali użytkowych opłata zależy od ilości i wielkości pojemników zgłoszonych przez użytkownika lokalu

Warszawa, dnia 30.04.2025 r.