

**PLAN Gospodarczo-Finansowy
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Stolica”
na rok 2026**

A. Wprowadzenie – założenia planu 2026.

Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2026 sporządzono na podstawie wykonania roku 2025, 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 2026 zakłada się zmianę stawek opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych członków obowiązujących od 1 września 2026 r. Stawka podstawowa eksploatacji wynika z kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości i uwzględnia nadwyżkę/niedobór przychodów nad kosztami gzm z lat poprzednich.

W przychodach uwzględniono:

- 1) nadwyżkę z własnej działalności gospodarczej – najem lokali mieszkalnych za 2025 r. w kwocie 30.234,43 zł podzieloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Zysk netto (nadwyżkę bilansową) z pożytków z mienia Spółdzielni w kwocie 29.221,99 zł, podzielony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości oraz zysk netto (nadwyżkę bilansową) obejmującą pożytki z nieruchomości wspólnej w wysokości 34.411,89 zł podzielony na poszczególne nieruchomości według wyników finansowych osiągniętych na tych nieruchomościach:

- Hoża 37 –15.037,28 zł
- Hoża 59 – 4.657,39 zł
- E. Plater 12 – 0,00 zł
- Wspólnej 69 –14.717,22 zł.

Pozwoli to na utrzymanie stawki opłaty eksploatacja ogólna

w nieruchomościach Hoża 37, Hoża 59 i Wspólna 69 i zmniejszenie podwyżki tej stawki w nieruchomości E.Plater 12,

- 2) zwiększone przychody z opłat za energię elektryczną w związku z podwyżką cen energii elektrycznej
- 3) zwiększone przychody z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w związku ze znacznym wzrostem kosztów energii cieplnej. Wzrost tych kosztów wynika z likwidacji rządowego mechanizmu maksymalnej ceny dostawy ciepła, zwiększenia kosztów centralnego ogrzewania w związku z wyjątkowo ostrą zimą, podwyżki taryfy firmy Veolia od 6.01.2026 r.
- 4) zwiększone przychody na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w związku z waloryzacją wynagrodzenia dla firmy sprzątającej, wynikającą z umowy
- 5) zwiększone przychody na pokrycie kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni związane z waloryzacją wynagrodzeń oraz z koniecznością dostosowania funkcjonowania Spółdzielni do zmieniających się przepisów prawa (przygotowanie do przekazywania plików JPK CIT, zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
- 6) 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. Opłata ta nie ulega zmianie i wynosi 3,00 zł/m².

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. 2025	Koszty -plan 2026 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja i utrzymanie	525 561,45	560 841,50	106,71%
2	Energia elektryczna	20 652,71	25 400,00	122,99%
3	Odpisy/przych. fund.remontowy	166 042,68	153 394,44	92,38%
4	Odpady komunalne	86 637,60	87 662,40	101,18%
5	Woda i kanalizacja	94 072,66	106 000,00	112,68%
6	Energia ciepła	496 691,04	690 843,84	139,09%
	RAZEM KOSZTY GZM	1 369 005,43	1 598 742,18	116,78%

B. Przychody GZM w złotych – plan na 2026 rok:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - wyk. 2025	Przychody Plan 2026 rok	Dynamika w %
1	Eksploatacja	597 891,52	653 397,77	109,28%
a.	Podatek od nieruchomości	17 381,91	16 646,45	95,77%
b.	Użytkowanie wieczyste gruntów	0,00	0,00	
c.	Utrzymanie nier.-mienia SBM	2 948,24	0,00	0,00%
d.	Eksploatacja ogólna	577 561,37	636 751,32	110,25%
2	Odpisy na fund. remontowy	166 042,68	153 394,44	92,38%
3	Odpady komunalne	86 637,60	87 662,40	101,18%
4	Woda i kanalizacja	93 917,13	106 000,00	112,87%
5	Energia ciepła	470 294,37	690 843,84	146,90%
6	RAZEM przychody GZM	1 414 783,30	1 691 298,45	119,54%

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	242 051,99	18 972,36	319,20	0,00	0,00	45 000,00	216 343,55
Hoża 59	108 999,87	43 417,08	0,00	0,00	0,00	88 300,00	64 116,95
E.Plater 12	25 473,45	73 623,60	332,64	0,00	0,00	28 000,00	71 429,69
Wspólna 69	129 667,57	14 108,76	0,00	0,00	0,00	40 000,00	103 776,33
Garáže H37	20 102,53	2 620,80	0,00	0,00	0,00	5 000,00	17 723,33
RAZEM	526 295,41	152 742,60	651,84	0,00	0,00	206 300,00	473 389,85

D. Plan rzeczowy remontów na rok 2026:

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2026 w PLN	UWAGI
I Hoża 37			
1	przeprowadzenie diagnostyki zawilgocenia ścian piwnic wraz z opracowaniem w formie opinii technicznej	8 000,00	szacunkowo
2	naprawa elementów dachowych i wymiana szklanych przegród na tarasach ostatniej kondygnacji budynku	12 000,00	szacunkowo
3	roboty naprawcze budowlane i sanitarne w piwnicy	15 000,00	szacunkowo
4	inne pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM HOŻA 37	45 000,00	
III Hoża 59			
1	prace naprawcze części pokrycia dachowego i elementów dachowych oraz rur spustowych i rynien wskazane w rocznym przeglądzie budowlanym	20 000,00	szacunkowo
2	wymiana poziomów instalacji zimnej wody w piwnicy budynku	49 400,00	wg oferty
3	montaż zamka elektromagnetycznego i instalacji domofonowej w wewnętrznych drzwiach wejściowych do budynku	4 600,00	osobna uchwała WZCz
4	podwyższenie barierek balkonów od strony podwórka zgodnie z aktualnymi przepisami prawa budowlanego	14 300,00	wg oferty
	RAZEM HOŻA 59	88 300,00	
III E. Plater 12			
1	naprawa elementów dachowych oraz rur spustowych i rynien wskazane w rocznym przeglądzie budowlanym	8 000,00	szacunkowo
2	roboty naprawcze budowlane i sanitarne w piwnicy	10 000,00	szacunkowo
3	inne pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM E. PLATER 12	28 000,00	
IV Wspólna 69			
1	naprawa elementów dachowych oraz rur spustowych i rynien wskazane w rocznym przeglądzie budowlanym	10 000,00	szacunkowo
2	roboty naprawcze budowlane i sanitarne w piwnicy	20 000,00	szacunkowo
3	inne pilne naprawy	10 000,00	
	RAZEM WSPÓLNA 69	40 000,00	
V GARAŻE Hoża 37			
1	nieprzewidziane pilne naprawy	5 000,00	
	RAZEM GARAŻE	5 000,00	
	RAZEM SBM STOLICA	206 300,00	

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 2026 przyjęto do planu wydatki na:

- 1) koszty płacowe – zmniejszenie kosztów wynika ze zmiany formy zatrudnienia Prezesa Zarządu Spółdzielni. W 2026 r. Prezes Zarządu Spółdzielni pobiera wynagrodzenie z tytułu powołania na stanowisko prezesa na podstawie uchwały Komisji Rewizyjnej. Dzięki temu od wynagrodzenia Prezesa Zarządu nie nalicza się składek na ubezpieczenie społeczne ZUS.
- 2) koszty energii elektrycznej – zwiększenie kosztów wynika ze wzrostu cen energii elektrycznej.
- 3) koszty utrzymania pomieszczeń biurowych – zwiększenie kosztów wynika przede wszystkim ze wzrostu opłaty za centralne ogrzewanie.
- 4) koszty usług obcych – wzrost kosztów wynika z podwyżki wynagrodzenia firmy administrującej o wskaźnik inflacji oraz podwyższenia wynagrodzenia wiceprezesa Spółdzielni.
- 5) koszty obsługi organów Spółdzielni, składki statutowe, lustracja – w 2025 r. w tej pozycji ujęte były koszty lustracji, których brak w 2026 r., wzrosły natomiast koszty składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczości i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Sumarycznie koszty w tej pozycji zmniejszyły się.
- 6) koszty materiałów biurowych – wzrost kosztów wynika ze wzrostu cen materiałów biurowych

- 7) pozostałe koszty – wzrost kosztów wynika z wydatków związanych z koniecznością dostosowania funkcjonowania Spółdzielni do zmieniających się przepisów prawa (przygotowanie do przekazywania plików JPK CIT, zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Plan kosztów ogólnych na rok 2026 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Koszty - układ kalkulacyjny	Wyk. 2025	Plan 2026	Dynamika Plan'26/'25	Udział % Wyk. '25	Udział % Plan'26
1	Koszty płacowe	122 247,03	113 048,00	92,48%	40,28%	36,42%
2	Materiały biurowe	2 257,74	3 000,00	132,88%	0,74%	0,97%
3	Energia elektr.	2 272,74	3 409,11	150,00%	0,75%	1,10%
4	Usługi obce	138 591,80	148 606,14	107,23%	45,67%	47,88%
5	Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	6 564,48	7 581,24	115,49%	2,16%	2,44%
6	Koszty obsługi organów samorz., składki statutowe, lustr.BR.	7 448,32	5 940,00	79,75%	2,45%	1,91%
7	Amortyzacja	0,00	0,00		0,00%	0,00%
8	Podatki i opłaty, tym VAT	12 775,30	13 600,00	106,46%	4,21%	4,38%
9	Pozostałe koszty	11 318,12	15 178,00	134,10%	3,73%	4,89%
	Razem koszty ogólne i zarządu	303 475,53	310 362,49	102,27%	100,00%	100,00%

III. Plan opłat i świadczeń z tytułu użytkowania lokali na rok 2026.

A. Plan na rok 2026 obejmuje przychody z tytułu opłat zmienionych od 1 września 2026 r., a centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i ścieki od 1 lipca 2026 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, 2024 i 2025 roku, oraz ze wzrostem kosztów energii elektrycznej, energii ciepłej, podatku od nieruchomości kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni, zmianą ceny za zimną wodę i ścieki na rok 2026 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 01.09'25	31.12.2025	Stawki opłat 01.09'26	01.09.2026 r.
Opłata 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
Opłata za miejsce parking.H37	mp		170,00		170,00
Opłata za miejsce parking.W69	mp		260,00		260,00
Opłaty 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 2026 roku – załącznik – tabela.

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37			Hoża 59			E.Plater 12			Wspólna 69		
			31.12' 25	01.07' 26	01.09' 26	31.12' 25	01.07' 26	01.09' 26	31.12' 25	01.07' 26	01.09' 26	31.12' 25	01.07' 26	01.09' 26
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	6,70	7,40	7,40	6,70	7,40	7,40	6,70	7,40	7,40	7,38	8,20	8,20
2	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	14,90*	16,03*	16,03*	14,90*	16,03*	16,03*	14,90*	16,03*	16,03*	14,90*	16,03*	16,03*
3	Podgrzanie wody	m ³	53,00*	72,00*	72,00*	39,00*	61,00*	61,00*	30,00*	41,40*	41,40*	40,00*	62,00*	62,00*
4	Eksploatacja ogólna	m ²	6,50	6,50	6,50	6,00	6,00	6,00	6,50	6,50	7,00	6,00	6,00	6,00
5	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
6	Podatek od nieruchomości LU**) i LM używane na DG***)	m ²	2,86	2,86	2,99	2,86	2,86	2,99	2,86	2,86	2,99	2,86	2,86	2,99
7	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	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	0,50	0,50	0,50	0,50
9	Odpis na fundusz remontowy	m ²	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	1,00	1,00	1,00

Uwagi i objaśnienia:

*) Od 1.09.2024 r. opłaty za zimną wodę i ścieki oraz za podgrzanie wody 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 01.04.2026 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 30.04.2026 r.