

Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej **GROTA** na rok 2025

Przedkładamy Państwu plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA na rok 2025 obejmujący zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i mediów oraz planowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego.

1. Przychody i koszty eksploatacji zasobów własnych oraz przychody i koszty związane z zarządzaniem zasobem obcym.

Elementami eksploatacji są:

1. administrowanie
2. podatki ,opłata za wieczyste użytkowanie oraz ubezpieczenie majątku
3. energia elektryczna w części wspólnej nieruchomości,
4. utrzymanie porządku
5. konserwacja bieżąca.

Planowane przychody na pokrycie kosztów eksploatacji pokazuje poniższa tabela

Tabela 1

Zasoby własne Spółdzielni

| Adres nieruchomości | powierzchnia całkowita m ² | stawka eksploatacyjna w zł/m ² - odrębna własność | | stawka eksploatacyjna w zł/m ² - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | | Przychody na pokrycie kosztów sprzątnięcia klatek schodowych |
|---------------------|---------------------------------------|--|--------|---|--------|--|
| | | I -III | IV-XII | I-III | IV-XII | |
| NADRZECZNA 24/26 | 667,4 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,00 zł/lok |
| NADRZECZNA 27 | 440,8 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,50 zł/lok |
| NADRZECZNA 32 | 667,4 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,50 zł/lok |
| NADRZECZNA 36B | 154,6 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 0,00 |
| NADRZECZNA 37/39 | 667,4 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,00 zł/lok |
| NADRZECZNA 38/40 | 190,9 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 0,00 |
| NADRZECZNA 41/43 | 667,4 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,00 zł/lok |
| NADRZECZNA 42/44 | 667,4 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 15,00 zł/lok |
| NADRZECZNA 42A | 176,1 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 0,00 |
| NADRZECZNA 42B | 72,2 | 2,36 | 2,56 | 2,71 | 2,91 | 0,00 |
| GRANICZNA 49/51 | 2862,45 | 2,33 | 2,53 | 2,47 | 2,70 | 15,50 zł/lok |
| ŚW.ANTONIEGO 3234 | 3862,44 | 2,36 | 2,53 | 2,46 | 2,65 | 15,50 zł/lok |
| GARAŻE GRANICZNA | 270 | 1,51 | 1,51 | 1,83 | 1,83 | 0,00 |

Mieszkania spółdzielcze w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

| Adres nieruchomości | pow. udziału | stawka eksploatacyjna | planowane roczne przychody | roczne koszty utrzymania lokalii spółdzielczych we Wspólnotach |
|---------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| BIERNACKIEGO 3 | 378,50 | 2,57 | 10 584,25 zł | 9 356,34 zł |
| BIERNACKIEGO 4/6 | 954,90 | 2,53 | 26 355,24 zł | 23 376,60 zł |
| BIERNACKIEGO 5 | 579,90 | 2,69 | 16 631,50 zł | 14 752,80 zł |
| BIERNACKIEGO 7 | 397,70 | 2,59 | 11 406,00 zł | 10 117,00zł |
| BIERNACKIEGO 8/10 | 606,60 | 2,51 | 16 814,95 zł | 14 776,68 zł |
| BIERNACKIEGO 9 | 301,50 | 2,53 | 8 357,58 zł | 7 380,00 zł |
| BIERNACKIEGO 11 | 385,80 | 2,50 | 10 648,08 zł | 9 396,00 zł |
| BIERNACKIEGO 12/14 | 671,70 | 2,54 | 18 861,33 zł | 16 680,00 zł |
| STRZELECKA 11 | 545,30 | 2,54 | 15 312,00 zł | 13 536,00 zł |
| STRZELECKA 13 | 51,70 | 2,49 | 1 358,60 zł | 1 191,12 zł |
| STRZELECKA 15 | 378,50 | 2,40 | 9 992,40 zł | 8 304,00zł |
| MAZOWIECKA 11/13 | 893,60 | 2,30 | 24 663,36 zł | 21 660,00 zł |
| TECHNICZNA 2 | 438,80 | 2,55 | 12 374,00 zł | 10 944,00 zł |
| CHEMIKÓW 1 | 267,30 | 2,48 | 7 313,00 zł | 6 444,00 zł |
| CHEMIKÓW 3 | 243,00 | 2,50 | 6 852,00 zł | 6 060,00 zł |
| WIEJSKA 35 | 338,50 | 2,58 | 9 423,80 zł | 7 992,00 zł |
| WIEJSKA 37 | 641,90 | 2,47 | 17 485,00 zł | 15 552,00 zł |
| NADRZECZNA 28 | 311,90 | 2,77 | 8 458,70 zł | 7 896,00 zł |
| NADRZECZNA 29/31 | 357,80 | 2,77 | 9 703,56 zł | 9 048,00 zł |
| NADRZECZNA 30 | 353,10 | 2,77 | 9 576,00 zł | 8 940,00 zł |
| NADRZECZNA 33/35 | 536,20 | 2,77 | 14 541,70 zł | 13 572,00zł |
| NADRZECZNA 34/36 | 346,70 | 2,77 | 9 402,60 zł | 8 772,00 zł |
| NADRZECZNA 45 | 175,10 | 2,74 | 4 748,70 zł | 4 428,00 zł |
| WM Szeroka | 2541,93 | 2,23 | 60 381,50 zł | 54 900,00 zł |
| razem | | | 341 209,85 zł | 305074,54 zł |

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami ukazuje **tabela nr 2**

| Adres nieruchomości | powierzchnia całkowita | stawka wynagrodzenia zarządcy | roczny przychód Spółdzielni z umowy o zarządzanie nieruchomością |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| BIERNACKIEGO 3 | 1776,7 | 1,90 | 40 508,76zł |
| BIERNACKIEGO 4/6 | 2845 | 1,85 | 63 159,00 zł |
| BIERNACKIEGO 5 | 1776,7 | 1,90 | 40 508,76 zł |
| BIERNACKIEGO 7 | 1776,7 | 1,90 | 40 508,76 zł |
| BIERNACKIEGO 8/10 | 2845 | 1,90 | 64 866,00 zł |
| BIERNACKIEGO 9 | 1776,7 | 1,90 | 40 508,76 zł |
| BIERNACKIEGO 11 | 1776,7 | 1,85 | 36 244,68 zł |
| BIERNACKIEGO 12/14 | 3237 | 1,88 | 73 026,00 zł |
| STRZELECKA 11 | 2294,4 | 1,90 | 52 312,32 zł |
| STRZELECKA 13 | 2294,4 | 1,90 | 52 312,32 zł |
| STRZELECKA 15 | 2294,4 | 1,75 | 48 182,40 zł |
| MAZOWIECKA 11/13 | 4302 | 1,75 | 90 342,00 zł |
| TECHNICZNA 2 | 1305,6 | 1,90 | 29 767,68 zł |
| CHEMIKÓW 1 | 1304,9 | 1,90 | 29 751,72 zł |
| CHEMIKÓW 3 | 1305,6 | 1,90 | 29 767,68 zł |
| WIEJSKA 35 | 2296,1 | 1,85 | 50 973,42 zł |
| WIEJSKA 37 | 2294,4 | 1,90 | 52 312,32 zł |
| NADRZECZNA 28 | 667,4 | 2,07 | 16 578,00 zł |
| NADRZECZNA 29/31 | 667,4 | 2,07 | 16 578,00 zł |
| NADRZECZNA 30 | 667,4 | 2,07 | 16 578,00 zł |
| NADRZECZNA 33/35 | 667,4 | 2,07 | 16 578,00 zł |
| NADRZECZNA 34/36 | 667,4 | 2,07 | 16 578,00 zł |
| NADRZECZNA 45 | 440,8 | 2,07 | 10 949,50 zł |
| razem | | | 928 892,08 zł |
| Długa 11 | 4295,4 | 1,06 | 54 637,00 zł |
| Bema 29 | 758,5 | 1,05 | 9 557,10 zł |
| Bama 33/35 | 805,7 | 1,05 | 10 151,80 zł |
| Graniczna 61 | 1180,35 | 1,75 | 24 787,00zł |
| Dolna 1A | 289,2 | 1,25 | 4 338,00 zł |
| Siedmiodomki 8 | 803,67 | 1,50 | 14 466,00 zł |
| Dzieci Polskich 39 | 2912 | 1,10 | 38 438,00 zł |
| WM Ryś | 974,37 | 0,80 | 9 353,00zł |
| Zgorzelicka/Krzyżowa | 1613 | 1,10 | 23 211,36 zł |
| Dzieci polskich 11 | 3218 | 1,00 | 38 616,00 zł |
| Spalska 114a | 1136 | 0,90 | 12 268,80 zł |
| WM Szeroka | 9280 | 1,34 | 149 222,40 zł |
| WM Nowy Glinnik bl.12 | 1463,3 | 1,10 | 19 315,56 zł |
| WM ul.Szeroka 19 | 2362,08 | 0,88 | 24 943,56 zł |
| WM ul.Spalska 2 | 1141,75 | 0,95 | 13 015,95 zł |
| WM Nowy Glinnik bl.13,14,15 | 3973,35 | 0,79 | 37 667,36 zł |
| razem | | | 483 988,89 zł |

Na etapie tworzenia planu gospodarczego na rok 2024 Zarząd Spółdzielni nie jest w stanie dokładnie określić skalę przychodów z zarządzania wspólnotami. Dlatego też wielkość przychodu z tej działalności pozostawiamy na poziomie zeszłego roku. Planujemy natomiast rozmawiać z zarządami wspólnot o możliwość podniesienia stawki za zarządzanie wspólnotami. Decyzja będzie podjęta przez właścicieli na zebraniach wspólnot. Proponowana przez Zarząd podwyżka kształtować się będzie w granicach 0,20 zł /m2.

Zaplanowane koszty obsługi administracyjnej przedstawiamy w poniższej tabeli.

Tabela 3

Plan kosztów utrzymania biura

| I.p | wyszczególnienie | Plan 2024 |
|----------|---|----------------------|
| 1 | 2 | |
| 1 | wynagrodzenia | 730 000,00 zł |
| | <i>wynagrodzenia brutto z dodatkami</i> | 650 000,00 zł |
| | <i>wynagrodzenia bezosobowe</i> | 80 000,00 zł |
| 3 | świadczenia na rzecz pracowników | 148 000,00 zł |
| | <i>narzuty do wynagrodzeń ZUS</i> | 130 000,00 zł |
| | <i>ZFŚS</i> | 15 000,00 zł |
| | <i>szkolenia</i> | 1 000,00 zł |
| | <i>koszty BHP, badania profilakt.</i> | 2 000,00 zł |
| 4 | zużycie materiałów i energii | 31 000,00 zł |
| | <i>zużycie energii elektrycznej i ciepłej</i> | 20 000,00 zł |
| | <i>materiały biurowe</i> | 4 000,00 zł |
| | <i>prenumerata</i> | 1 000,00 zł |
| | <i>wyposażenie biura</i> | 3 000,00 zł |
| | <i>pozostałe materiały np. środki czystości</i> | 3 000,00 zł |
| 5 | usługi obce | 54 500,00 zł |
| | <i>usługi pocztowe</i> | 5 000,00 zł |
| | <i>usługi konserwacyjno-remontowe</i> | 2 000,00 zł |
| | <i>usługi prawne</i> | 1 000,00 zł |
| | <i>usługi bankowe</i> | 2 500,00 zł |
| | <i>usługi informatyczne</i> | 20 000,00 zł |
| | <i>usługi telefoniczne</i> | 4 000,00 zł |
| | <i>pozostałe usługi</i> | 20 000,00 zł |
| 6 | podatki i opłaty | 5 000,00 zł |

| | | |
|----------|--|----------------------|
| | <i>podatek od nieruchomości</i> | |
| | <i>opłata za wieczyste użytkowanie</i> | |
| | <i>opłaty sądowe, skarbowe i notarialne</i> | |
| | <i>pozostałe opłaty (ubezpiecz. majątkowe)</i> | |
| 7 | amortyzacja | 7 000,00 zł |
| 8 | pozostałe koszty | 8 000,00 zł |
| | <i>ryczałty, delegacje</i> | |
| | <i>pozostałe koszty</i> | |
| 9 | razem | 983 500,00 zł |

Wielkość podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia budynków w roku 2024 przedstawia tabela nr 4

Tabela 4

| <i>l.p.</i> | <i>wyszczególnienie</i> | <i>koszty</i> |
|-------------|------------------------------------|----------------------|
| 1 | Wieczyste użytkowanie | 32 000,00 zł |
| 2 | Podatek od nieruchomości | 85 000,00 zł |
| 3 | Podatek od nieruchomości gruntowej | |
| 4 | Podatek od budowli | |
| 5 | Ubezpieczenie budynków | 15 000,00 zł |
| | RAZEM | 132 000,00 zł |

UTRZYMANIE PORZĄDKU

W ramach utrzymania porządku realizowane będą prace związane z utrzymaniem czystości wokół budynków, przy wyznaczonych miejscach na składowanie nieczystości stałych, pielęgnacją drzew, krzewów i trawników. W miarę posiadanych środków będą wykonywane nasadzenia uzupełniające żywopłotów oraz prace związane z odtwarzaniem trawników.

KONSERWACJE

W ramach prac konserwacyjnych będą realizowane następujące prace:
okresowe przeglądy stanu technicznego budynków,

okresowe przeglądy instalacji elektrycznej,
 okresowe przeglądy instalacji gazowej wraz z usuwaniem usterek,
 okresowe przeglądy przewodów wentylacyjnych i dymowych,
 czyszczenie przewodów wentylacyjnych i dymowych,
 konserwacja instalacji c.o. i c.w. wraz z usuwaniem usterek,
 konserwacja instalacji domofonowej,
 drobne prace ogólnobudowlane wykonywane na zgłoszenia mieszkańców.

Szczegółowy podział kosztów konserwacji i utrzymanie porządku przedstawia tabela nr 5.

Koszty konserwacji i utrzymania porządku

Tabela 5

| I.p. | Wyszczególnienie | plan |
|------|---|------------------------|
| 1 | WYNAGRODZENIA w tym: | 660 000,00 zł |
| | <i>wynagrodzenia osobowe oraz umowy zlecenie, zus koszty BHP, fundusz socjalny</i> | |
| 2 | MATERIAŁY I NARZĘDZIA | 35 000,00 zł |
| 3 | ZUŻYCIE ENERGII I WODY | 4 000,00 zł |
| 4 | TRANSPORT WŁASNY | 25 000,00 zł |
| 5 | POZOSTAŁE KOSZTY | 10 000,00 zł |
| 6 | USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE | 2 000,00 zł |
| 7 | USŁUGI OBCE w tym: usługi kominiarskie, serwis domofonów, usługi związane z utrzymaniem porządku (wywóz nieczystości wielkogabarytowych ,usł. podnośnikiem), sprząatanie klatek schodowych ,czyszczenie kanalizacji i inne | 330 000,00 zł |
| | RAZEM KOSZTY | 1 066 000,00 zł |

Obecną sytuację w Spółdzielni należy traktować jako stabilną. Pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę jak również osoby pracujące na podstawie umowy zlecenie zapewniają stałą obsługę nieruchomości w zakresie utrzymania porządku oraz bieżącej konserwacji i usuwania awarii w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia wywiązuje się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządców nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

WYNAGRODZENIA

Zatrudnienie w Spółdzielni kształtuje się w sposób następujący :

- 2 osoby – Zarząd Spółdzielni,
- 4 osób (4 etaty) – Administracja,
- 8 osób (7,5 etatu) -Konserwatorzy i gospodarze

Spółdzielnia ma również podpisane umowy zlecenie na obsługę nieruchomości w zakresie utrzymania porządku.

W tabeli 1 przedstawiamy Państwu limit funduszu płac na rok 2025 w porównaniu z planem roku 2024.

Tabela 6

| I.p. | wyszczególnienie | Plan 2024 | Plan 2025 |
|------------|--|------------------------|------------------------|
| I. | <i>Fundusz osobowy</i> | 1 116 000,00 zł | 1 160 000,00 zł |
| 1 | płace zasadnicze | 1 025 000,00 zł | 1 068 000,00 zł |
| 2 | premia za zadania specjalne | 70 000,00 zł | 70 000,00 zł |
| 3 | nagrody jubileuszowe | 5 000,00 zł | 22 000,00 zł |
| 5 | odprawy pracownicze | 16 000,00 zł | 0,00 zł |
| II. | <i>Fundusz bezosobowy</i> | 105 000,00 zł | 112 000,00 zł |
| 1 | Rada Nadzorcza | 65 000,00 zł | 72 000,00 zł |
| 2 | Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie | 40 000,00 zł | 40 000,00 zł |
| | <i>razem</i> | 1 221 000,00 zł | 1 272 000,00 zł |

2. REMONTY

Zestawienie planowanych przychodów na pokrycie kosztów remontów

| <i>I.p.</i> | <i>wyszczególnienie</i> | <i>kwota</i> |
|--------------------|--|----------------------|
| 1 | ul.Św.Antoniego 32/34 | 74 159,00 zł |
| 2 | ul.Graniczna49/51 | 54 959,00 zł |
| 3 | Michałówek – zasób w 100% spółdzielczy | 130 473,00 zł |
| | RAZEM | 220 651,00 zł |

| <i>I.p.</i> | <i>Adres nieruchomości</i> | <i>zwiększenie funduszu celowego na ocieplenie budynków</i> |
|--------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | Nadrzeczna 24/26 | 10 411,44 |
| 2 | Nadrzeczna 27 | 6 876,48 |
| 3 | Nadrzeczna 42/44 | 2 705,22 |
| | Razem | 19 993,14 |

Stawka na fundusz celowy wynosi 1,30 zł/m²/m-c.

Tabela 7

Zestawienie prac przewidzianych do realizacji w roku 2024 finansowanych z funduszu remontowego.

NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

| adres | opis robót | wartość |
|--------------------|--|----------------------|
| Graniczna 49/51 | Wymiana poziomów ciepłej wody i cyrkulacji | 40 000,00 zł |
| Św.Antoniego 32/34 | Wymiana poziomów ciepłej wody i cyrkulacji | 50 000,00 zł |
| Nadrzeczna 32 | Malowanie klatek schodowych | 50 000,00 zł |
| Nadrzeczna 29/31 | Malowanie klatek schodowych | 50 000,00 zł |
| Os.Michałówek | sieć wodociągowa z przyłączami Nadrzeczna 42/44,42a,42b,36a,38/40,34/36 | 180 000,00 zł |
| RAZEM | | 370 000,00 zł |

Media

3. Nieczystości stałe

Przychody na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych.

| <i>Adres nieruchomości</i> | <i>Stawka</i> |
|--|---|
| Graniczna 49/51 | 19,00 zł/osobę*m-c |
| Św.Antoniego 32/34 -lokale mieszkalne | 19,00zł/osobę*m-c |
| Św.Antoniego 32/34 -lokale użytkowe | umowy indywidualne z zakładem komunalnym |
| Os.STRZELECKA | 19,00zł/osobę*m-c |
| Os.MICHAŁÓWEK | 19,00 zł/osobę*m-c |

Na etapie budowanie planu gospodarczego Zarząd Spółdzielni nie posiada informacji o zmianie wysokości stawki .

Zestawienie wysokości opłat za dostawę wody i odbioru ścieków obowiązujących w roku 2023 i 2024

| <i>Adres nieruchomości</i> | <i>Stawka zł/m3 w roku 2024</i> | <i>Stawka zł/m3 na rok 2025 (obowiązuje od 01.11.2023)</i> |
|-----------------------------------|--|---|
| Graniczna 49/51 | 14,67 | 14,67 |
| Św.Antoniego 32/34 | 14,67 | 14,67 |
| W.M.Szeroka | 14,67 | 14,67 |
| Michałówek | 14,67 | 14,67 |
| Strzelecka | 14,67 | 14,67 |

Zestawienie wysokości opłat za dostawę ciepła i ciepłej wody
Centralne ogrzewanie

| <i>Adres nieruchomości</i> | <i>Stawka zł/m2</i> |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Graniczna 49/51 | 4,27 |
| Św.Antoniego 32/34 | |
| - lokale mieszkalne | 4,40 |
| - lokale użytkowe | 5,91 |
| W.M. Szeroka | 3,60 0,35 |
| Os.Strzelecka | 4,50-5,40 |
| Os.Michałówek | 2,60-2,90 |

Podgrzanie wody użytkowej

| <i>Adres nieruchomości</i> | <i>Stawka zł/m3</i> |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Graniczna 49/51 | 38,00 |
| Św.Antoniego 32/34 | 39,50 |
| W.M. Szeroka | 28,60 1,10 |
| Os.Strzelecka | 32,50 - 42,00 |
| Os.Michałówek | 18,00 - 22,00 |

Wysokości stawek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewanie i podgrzania wody będzie uzależniona od cen nośnika energii w roku 2025 .

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Anna Kołkiewicz