

Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej **GROTA** na rok 2023

Przedkładamy Państwu plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA na rok 2023 obejmujący zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i mediów oraz planowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego.

2. 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 2

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	1,91	2,07	2,26	2,42	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 27	440,8	1,91	2,07	2,26	2,42	13,00 zł/lok
NADRZECZNA 32	667,4	1,91	2,07	2,26	2,42	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 36B	154,6	1,91	2,07	2,26	2,42	0,00
NADRZECZNA 37/39	667,4	1,91	2,07	2,26	2,42	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 38/40	190,9	1,91	2,07	2,26	2,42	0,00
NADRZECZNA 41/43	667,4	1,91	2,07	2,26	2,42	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 42/44	667,4	1,91	2,07	2,26	2,42	12,00 zł/lok
NADRZECZNA 42A	176,1	1,91	2,07	2,26	2,42	0,00
NADRZECZNA 42B	72,2	1,91	2,07	2,26	2,42	0,00
GRANICZNA 49/51	2862,45	1,88	2,04	2,02	2,28	13,00 zł/lok
ŚW.ANTONIEGO 3234	3862,44	1,91	2,07	2,01	2,27	13,00 zł/lok
GARAŻE GRANICZNA	270	1,51	1,51	1,83	1,83	0,00

Adres nieruchomości	udział SM	stawka eksploatacyjna	planowane roczne przychody	roczne koszty utrzymania lokali spółdzielczych we Wspólnotach
BIERNACKIEGO 3	491,3	2,13	12 557,60 zł	10 965,00 zł
BIERNACKIEGO 4/6	1017,7	2,06	25 157,50 zł	21 860,20 zł
BIERNACKIEGO 5	781,9	2,13	19 985,30 zł	17 545,80 zł
BIERNACKIEGO 7	551,2	2,15	14 220,96 zł	12 435,07 zł
BIERNACKIEGO 8/10	688,6	2,11	17 435,35 zł	15 121,66 zł
BIERNACKIEGO 9	337	2,11	8 532,84 zł	7 440,96 zł
BIERNACKIEGO 11	533,45	2,08	13 314,90 zł	11 715,56 zł
BIERNACKIEGO 12/14	806,9	2,11	20 430,70 zł	17 816,30 zł
STRZELECKA 11	625,3	2,09	15 682,50 zł	13 956,70 zł
STRZELECKA 13	263,4	2,04	6 448,03 zł	5 910,70 zł
STRZELECKA 15	510,2	2,05	12 550,92 zł	10 285,60 zł
MAZOWIECKA 11/13	1233,6	2,10	31 086,72 zł	26 941,82 zł
TECHNICZNA 2	525,6	2,10	13 245,12 zł	11 542,17 zł
CHEMIKÓW 1	302,3	2,08	7 545,40 zł	6 565,90 zł
CHEMIKÓW 3	280	2,10	7 056,00 zł	6 148,80 zł
WIEJSKA 35	390,2	2,07	9 692,50 zł	8 053,70 zł
WIEJSKA 37	693,6	2,07	17 229,02 zł	15 148,20 zł
NADRZECZNA 28	350,8	2,26	9 512,69 zł	8 040,34 zł
NADRZECZNA 29/31	357,8	2,26	9 703,56 zł	8 200,78 zł
NADRZECZNA 30	450	2,26	12 204,00 zł	10 314,00 zł
NADRZECZNA 33/35	583,5	2,26	15 824,52 zł	13 373,82 zł
NADRZECZNA 34/36	422,2	2,26	11 450,06 zł	9 676,82 zł
NADRZECZNA 45	256,8	2,26	6 964,40 zł	5 885,86 zł
WM Szeroka	2855,98	1,78	61 003,73 zł	57 576,55 zł
razem			378 834,32 zł	332 522,31 zł

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami

Planowane roczne przychody z zarządzania Wspólnotami ukazuje poniższa tabela.

Adres nieruchomości	powierzchnia całkowita	stawka wynagrodzenia zarządcy	roczny przychód Spółdzielni z umowy o zarządzanie nieruchomością
BIERNACKIEGO 3	1776,7	1,55	33 046,62 zł
BIERNACKIEGO 4/6	2845	1,55	52 917,00 zł
BIERNACKIEGO 5	1776,7	1,55	33 046,62 zł
BIERNACKIEGO 7	1776,7	1,55	33 046,62 zł
BIERNACKIEGO 8/10	2845	1,55	52 917,00 zł
BIERNACKIEGO 9	1776,7	1,55	33 046,62 zł
BIERNACKIEGO 11	1776,7	1,55	33 046,62 zł
BIERNACKIEGO 12/14	3237	1,57	60 985,08 zł
STRZELECKA 11	2294,4	1,55	42 675,84 zł
STRZELECKA 13	2294,4	1,55	42 675,84 zł
STRZELECKA 15	2294,4	1,45	39 922,56 zł
MAZOWIECKA 11/13	4302	1,55	80 017,20 zł
TECHNICZNA 2	1305,6	1,55	24 284,16 zł
CHEMIKÓW 1	1304,9	1,55	24 271,14 zł
CHEMIKÓW 3	1305,6	1,55	24 284,16 zł
WIEJSKA 35	2296,1	1,44	39 676,61 zł
WIEJSKA 37	2294,4	1,50	41 299,20 zł
NADRZECZNA 28	667,4	1,67	13 374,70 zł
NADRZECZNA 29/31	667,4	1,67	13 374,70 zł
NADRZECZNA 30	667,4	1,67	13 374,70 zł
NADRZECZNA 33/35	667,4	1,67	13 374,70 zł
NADRZECZNA 34/36	667,4	1,67	13 374,70 zł
NADRZECZNA 45	440,8	1,67	8 833,63 zł
razem			766 866,02 zł
Długa 11	4295,4	0,96	49 483,00 zł
Bema 29	758,5	0,95	8 646,90 zł
Bama 33/35	805,7	0,95	9 184,98 zł
Graniczna 61	1180,35	1,42	20 113,16 zł
Dolna 1A	289,2	1,01	3 505,10 zł
Siedmiodomki 8	803,67	1,25	12 055,05 zł
Dzieci Polskich 39	2912	0,95	33 196,80 zł
WM Ryś	974,37	0,70	8 184,71 zł
Zgorzelicka/Krzyżowa	1613	1,05	23 211,36 zł
Dzieci polskich 11	3218	0,85	32 823,60 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	0,79	13 696,40 zł
WM ul.Szeroka 19	2362,08	0,84	23 809,77 zł
WM ul.Spalska 2	1141,75	0,85	11 645,85 zł
WM Nowy Glinnik bl.13,14,15	3973,35	0,79	37 667,36 zł
razem			448 715,24 zł

Na etapie tworzenia planu gospodarczego na rok 2023 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 0,10 zł /m².

Zaplanowane koszty obsługi administracyjnej przedstawiamy w poniższej tabeli.

Tabela 3

I.p.	wyszczególnienie	plan
1	2	
1	wynagrodzenia	610 000,00 zł
	<i>wynagrodzenia brutto z dodatkami</i>	550 000,00 zł
	<i>wynagrodzenia bezosobowe</i>	60 000,00 zł
3	świadczenia na rzecz pracowników	124 500,00 zł
	<i>narzuty do wynagrodzeń ZUS</i>	110 000,00 zł
	<i>ZFŚS</i>	11 000,00 zł
	<i>szkolenia</i>	2 000,00 zł
	<i>koszty BHP, badania profilaktyczne</i>	1 500,00 zł
4	zużycie materiałów i energii	27 000,00 zł
	<i>zużycie energii elektrycznej. i ciepłej</i>	16 000,00 zł
	<i>materiały biurowe</i>	5 000,00 zł
	<i>prenumerata</i>	1 000,00 zł
	<i>wyposażenie biura</i>	2 000,00 zł
	<i>pozostałe materiały np. środki czystości</i>	3 000,00 zł
5	usługi obce	41 200,00 zł
	<i>usługi pocztowe</i>	5 000,00 zł
	<i>usługi konserwacyjno-remontowe</i>	5 000,00 zł
	<i>usługi prawne</i>	1 000,00 zł
	<i>Usługi bankowe</i>	2 500,00 zł
	<i>usługi windykacyjne</i>	700,00 zł
	<i>usługi informatyczne</i>	18 000,00 zł
	<i>usługi telefoniczne</i>	4 000,00 zł
	<i>pozostałe usługi</i>	5 000,00 zł
6	podatki i opłaty	4 500,00 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	822 200,00 zł

Wielkość podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczenia budynków w roku 2023 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	70 000,00 zł
3	Podatek od nieruchomości gruntowej	
4	Podatek od budowli	
5	Ubezpieczenie budynków	15 000,00 zł
	RAZEM	117 000,00 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: <i>wynagrodzenia osobowe oraz umowy zlecenie, zus koszty BHP, fundusz socjalny</i>	630 000,00 zł
2	MATERIAŁY I NARZĘDZIA	35 000,00 zł
3	ZUŻYCIE ENERGII I WODY	3 000,00 zł
4	TRANSPORT WŁASNY	18 000,00 zł
5	POZOSTAŁE KOSZTY	4 000,00 zł
6	USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE	2 000,00 zł
7	USŁUGI OBCE w tym: <i>usługi kominiarskie, serwis domofonów, usługi związane z utrzymaniem porządku (wywóz nieczystości wielkogabarytowych ,usł. podnośnikiem), sprzątanie klatek schodowych ,czyszczenie kanalizacji i inne</i>	160 000,00 zł
	RAZEM KOSZTY	852 000,00 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,
- 9 osób (8,5 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 2023 w porównaniu z planem roku 2022.

Tabela 1

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2022	Plan 2023
I.	<i>Fundusz osobowy</i>	1 000 000,00 zł	1 041 500,00 zł
1	płace zasadnicze	925 000,00 zł	925 000,00 zł
2	premia za zadania specjalne	65 000,00 zł	65 000,00 zł
3	nagrody jubileuszowe	0,00 zł	40 000,00 zł
5	odprawy pracownicze	10 000,00 zł	11 500,00 zł
II.	<i>Fundusz bezosobowy</i>	113 000,00 zł	105 000,00 zł
1	Rada Nadzorcza	43 000,00 zł	50 000,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	70 000,00 zł	55 000,00 zł
	<i>razem</i>	1 113 000,00 zł	1 146 500,00 zł

3. REMONTY

Zestawienie planowanych przychodów na pokrycie kosztów remontów

<i>l.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>kwota</i>
1	ul.Św.Antoniego 32/34	64 889,00 zł
2	ul.Graniczna49/51	54 959,00 zł
3	Michałówek – zasób w 100% spółdzielczy	91 533,00 zł
	RAZEM	211 381,00 zł

<i>l.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 32	10 411,44
4	Nadrzeczna 37/39	10 411,44
5	Nadrzeczna 41/43	10 411,44
6	Nadrzeczna 42/44	10 411,44
	Razem	58 933,68

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

Tabela 7

Zestawienie prac przewidzianych do realizacji w roku 2023 finansowanych z funduszu remontowego.

NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

adres	opis robót	wartość
Graniczna 49/51	gromadzenie środków na malowanie elewacji	
Św.Antoniego 32	docieplenie budynku od strony wschodniej i południowej	150 000,00 zł
	docieplenie stropodachu	20 000,00 zł
Św.Antoniego 34	docieplenie budynku od strony wschodniej	240 000,00 zł

Nadrzeczna 41/43	malowanie klatek schodowych	34 000,00 zł
	wymiana drzwi wejściowych do 2 kl.	4 000,00 zł
Nadrzeczna 24/26	malowanie klatek schodowych	34 000,00 zł
Michałówek	wyposażenie placu zabaw	25 000,00 zł
	sieć wodociągowa z przyłączami Nadrzeczna 42/44,42a,42b,36a,38/40,34/36	100 000,00 zł
Strzelecka	wyposażenie placu zabaw	30 000,00 zł
RAZEM		637 000,00 zł

Media

4. Nieczystości stałe

Przychody na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych.

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka</i>
Graniczna 49/51	26,50 zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale mieszkalne	26,50zł/osobę*m-c
Św.Antoniego 32/34 -lokale użytkowe	umowy indywidualne z zakładem komunalnym
Os.STRZELECKA	26,50zł/osobę*m-c
Os.MICHAŁÓWEK	26,50 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 2022 i 2023**

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m3 w roku 2022</i>	<i>Stawka zł/m3 na rok 2023 (obowiązuje od 01.12.2022)</i>
Graniczna 49/51	12,47	13,66
Św.Antoniego 32/34	12,47	13,66
W.M.Szeroka	12,47	13,66
Michałówek	12,47	13,66
Strzelecka	12,47	13,66

**Zestawienie wysokości opłat za dostawę ciepła i ciepłej wody
obowiązujących od 01 października 2022**

Centralne ogrzewanie

<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Stawka zł/m2</i>	
Graniczna 49/51		4,27
Św.Antoniego 32/34		
lok.mieszkalne		4,40
lok.użytkowe		4,90
W.M. Szeroka		3,13 0,29
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	19,00 0,76
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 2023 .

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Anna Kolkwicz