

UCHWAŁA nr 20/2022
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z dnia 04-04-2022

w sprawie: uchwalenia planu gospodarczo - finansowego RSM na rok 2022.

Na podstawie § 32 ust. 1 pkt 1 Statutu RSM Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM zatwierdza Plan gospodarczo – finansowy Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2022.

§ 2

Plan gospodarczo – finansowy RSM na rok 2022 stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz RN
Waldemar Jeżyna
Waldemar Jeżyna

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
Teresa Puchalska
Teresa Puchalska

Głosowanie:

Za: 7

Przeciw: 1

Wstrzymało się: 2

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**PLAN
GOSPODARCZO – FINANSOWY
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
na 2022 rok**

Radom, luty 2022 rok

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Plan gospodarczo-finansowy na 2022r. Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego opracowany został w oparciu o poniesione w 2021r. koszty, uzyskane przychody/naliczenia oraz stawki odpłatności składników czynszowych.

Plan uwzględnia obowiązujące na dzień jego sporządzenia opłaty na pokrycie kosztów wynikających z umów zawartych z dostawcami mediów, usług oraz umów o pracę.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami i postanowieniami zawartymi w art. 4¹. pkt 1) i pkt 2), Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust.3. u.o.s.m .

Plan gospodarczo-finansowy na 2022r. dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sporządzony został odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawową zasadą przyjętą przy sporządzaniu planu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022r. jest utrzymanie równowagi finansowej w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w zakresie działalności gospodarczej uzyskanie największego poziomu zysku.

Wielkości kwotowe w planie są przedstawione w złotych.

główny
g

II. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Poniższa tabela przedstawia podstawowe dane o zasobach Spółdzielni, które zostały wykorzystane do ustalenia planowanych na 2022 rok kosztów.

1. Zasoby Spółdzielni – podstawowe informacje wg stanu na dzień 31.12.2021r.

Wyszczególnienie	Osiedle XV-Lecie	Osiedle Gołębiów I	Razem RSM
Powierzchnia użyt. lokali mieszkalnych (m2)	132 240,70	99 675,96	231 916,66
Liczba budynków mieszkalnych (szt.)	60	28	88
Liczba mieszkań ogółem (szt.), tym:	3 086	1 848	4 934
odrębna własność	1 147	910	2 057
spółdzielcze	1 939	938	2 877
Liczba zamieszkałych osób (os.)	5 721	3 698	9 419
Liczba osób do opłaty za windy (os.)	1 247	1 715	2 962
Liczba dźwigów osobowych (szt.)	22	37	59
Liczba zawartych umów w ewidencji lokali użytkowych (najem, dzierżawa, garaże, reklamy, itp.) (szt.)	267	367	634
Ilość lokali użytkowych (w tym biura S-ni RSM i pom. po klubie na XV-L) (szt.)	30	26	56
Ilość garaży (szt.)	130	271	401
Powierzchnia garaży (m2)	2 162,55	5 170,80	7 333,35

2. Plan kosztów Zarządu na 2022 rok

Poniższa tabela prezentuje przewidywane koszty Zarządu w 2022r., zaplanowane w oparciu o koszty poniesione w 2021r.

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie - koszty za 12 m- cy 2021	Plan na 2022r.	% zmiana
1	Koszty pracy	1 825 091,95	2 025 000,00	10,95
2	Szkolenia i kursy pracowników	6 085,86	8 000,00	31,45
3	Inne świadc. pracowników (zgodnie z bhp, podróże służbowe)	8 606,60	9 000,00	4,57
4	Koszty Rady Nadzorczej	96 760,22	114 600,00	18,44
5	Amortyzacja	12 735,69	15 000,00	17,78
6	Energia elektryczna	26 107,57	26 200,00	0,35
7	Zimna woda	1 449,52	2 000,00	37,98
8	Centralne ogrzewanie	19 405,08	20 000,00	3,07
9	Dzierżawa węzłów	522,60	600,00	14,81
10	Opłaty telefoniczne	8 267,96	8 300,00	0,39
11	Obsługa informatyczna SOFTHARD	34 346,89	39 000,00	13,55
12	Podatek od nieruchomości	11 024,88	11 100,00	0,68
13	Wieczyste użytkowanie działki na Goł.II	1 789,94	1 800,00	0,56
14	Opłata ubezpieczeniowa	3 551,26	3 600,00	1,37
15	Opłata skarbową, sąd., rejestrową	390,00	700,00	79,49
16	Materiały biurowe	11 215,47	12 300,00	9,67
17	Tusze i tonery	1 249,75	1 500,00	20,02
18	Napr. i konserw. urządzeń biur.	674,45	800,00	18,62
19	Opłaty pocztowe	63,00	100,00	58,73
20	Ogłoszenia i reklamy	1 840,08	1 800,00	-2,18
21	Prowizja bankowa	72 227,48	43 000,00	-40,47
22	Badanie bilansu	7 626,00	6 200,00	-18,70
23	Prasa	82,08	200,00	143,66
24	Składki członkowskie	4 000,00	4 600,00	15,00
25	Obsługa prawna	69 296,00	70 300,00	1,45

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

26	Walne Zgromadzenie	0,00	10 000,00	100,00
27	Koszty sekretariatu	3 004,22	3 500,00	16,50
28	Pozostałe koszty (poniesione w 2021r. to m.in. pendtive, ryczałt samochodowy, wiazanki, karty świąteczne, badania okresowe, projekt budowlany węzła co i ccw Zbrowskiego 104, publikacje i prenumeraty, pieczętki, wycena rezerw, przegląd i montaż gaśnic, niszczarki, telefony, słuchawki, itp.).	29 343,05	39 000,00	32,91
29	Usługi materialne i niematerialne oraz dostosowanie do RODO (poniesione w 2021r. to m.in. oklejenie szyb, konserwacja instalacji wod-kan, prenumeraty, dezynfekcja, podpis kwalifikowany, abonament za korzystanie z KRD, dzierżawa kser, kserokopia map, spr.przewodów kominowych, monitoring, badanie wydajności hydrantu, itp.).	28 571,12	31 000,00	8,50
30	Sprzątanie biur	17 554,14	25 300,00	44,13
31	Koszty związane m.in.z koniecznością dokupienia licencji, rozszerzenie oprogramowania w związku z wprowadz. opt. stałej z.w.		15 000,00	100,00
32	Zakup środków ochronnych w związku z epidemią COVID-19 (rękawiczki, maseczki, itp.)	777,98	500,00	-35,73
33	Lustracja za lata 2018-2020		20 000,00	100,00
	OGÓŁEM	2 303 660,84	2 570 000,00	11,56

Handwritten signatures and initials.

Planowane na 2022 rok koszty Zarządu w kwocie 2 570 000,00 zł, wynikają z powyższego zestawienia.

W związku z wprowadzoną opłatą stałą na pokrycie kosztów zimnej wody, zaistniała konieczność rozszerzenia przez Softhard i dostosowania istniejącego oprogramowania do możliwości naliczania w/w opłaty, jak również koniecznym jest dokupienie dodatkowej licencji modułu Kasa-Banki. Na 2022r. zaplanowano koszty związane z Walnym Zgromadzeniem Członków w kwocie 10 000 zł (w 2021r. brak kosztów). Na 2022r. zaplanowano wyższe koszty Rady Nadzorczej w stosunku do 2021r., wynikające z należnej diety ryczałtowej, wyliczonej na podstawie minimalnej pracy w 2022r. w wysokości zgodnej ze statutem oraz zaplanowano szkolenia Rady Nadzorczej w kwocie 2 000 zł. W zaplanowanych kosztach pracy jest osobowy fundusz płac, bezosobowy fundusz płac, składki ZUS, FPIFGŚP, odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalny, PFRON, koszty związane z koniecznością prowadzenia przez zakład pracy Pracowniczych Planów Kapitałowych, co wiąże się z odprowadzaniem przez pracodawcę składek w wysokości 1,5 % od wynagrodzenia zasadniczego osób, które zadeklarowały przystąpienie do PPK. Bezosobowy fundusz płac (informatyk i inspektor ochrony danych) zaplanowano w oparciu o obowiązujące umowy. Osobowy fundusz płac również zaplanowany został w oparciu o obowiązujące umowy zawarte z pracownikami oraz zaplanowano wzrost wynikający z katalogu składników płacy, jak również wysokość osobowego funduszu płac uwzględnia przewidywane należne wypłaty nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych. Zaplanowane koszty na szkolenia i kursy wynikają z konieczności nabywania wiedzy, celem wdrażania i stosowania zasad wynikających z nowych bądź zmieniających się przepisów dotyczących spółdzielczości. W planowanych na 2022r. kosztach zarządu uwzględnione są koszty lustracji, która była przeprowadzona w 2021r. za lata 2018-2020. Koszty obsługi prawnej zaplanowano w oparciu o umowy i przewidywane ostateczne koszty. Sprzątanie pomieszczeń biurowych w siedzibie Zarządu wynika z umowy zawartej z firmą WOLF. Część kosztów zaplanowano na porównywalnym poziomie jak w 2021r.

3. Klucz podziału kosztów Zarządu w 2022r.

W planie gospodarczym na 2022r. kosztami Zarządu obciążono lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

Klucz podziału kosztów Zarządu w poszczególnych rodzajach działalności dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, ustalony został do wielkości przychodu na danej działalności do przychodów ogółem (**przychody na podstawie rachunku zysków i strat za 12 miesięcy 2021r.**), podział wg poniższego:

Przychody przyjęte do klucza podziału kosztów Zarządu zaplanowanych na 2022r. Na Osiedla

Wyszczególnienie	Oś.XV-lecia		Oś.Gołębiów I		Ogółem	
	przychody	Udział%	przychody	Udział%	przychody	Udział%
Lokale mieszkalne	15 521 991,07	56,73%	11 837 788,87	43,27%	27 359 779,94	100,00%
Lokale użytkowe	769 842,19	54,17%	651 347,12	45,83%	1 421 189,31	100,00%
Garaże	43 918,54	27,71%	114 553,05	72,29%	158 471,59	100,00%
Razem:	16 335 751,80	56,45%	12 603 689,04	43,55%	28 939 440,84	100,00%

	Przychody ogółem	Udział%
Lokale mieszkalne	27 359 779,94	94,54%
Lokale użytkowe	1 421 189,31	4,91%
Garaże	158 471,59	0,55%
Przychody ogółem	28 939 440,84	100,00%

Koszty Zarządu dla potrzeb bilansowych rozliczane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej, natomiast do rozliczeń podatkowych uwzględniane są również przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Hg *Op*

PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZADU wg Osiedli - plan na 2022r.		
1.	Wartość ogółem, w tym:	2 570 000,00
2.	Osiedle XV-Lecia, w tym:	1 450 628,64
2.1.	lokale mieszkalne	1 378 356,33
2.2.	lokale użytkowe	68 355,50
2.3.	garaże	3 916,81
3.	Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:	1 119 371,36
3.1.	lokale mieszkalne	1 051 321,67
3.2.	lokale użytkowe	57 831,50
3.3.	garaże	10 218,19

PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZADU wg rodzaju lokali		
1.	Wartość ogółem, w tym:	2 570 000,00
2.	Lokale mieszkalne, w tym:	2 429 678,00
2.1.	lokale mieszkalne - XV-Lecie:	1 378 356,33
2.2.	lokale mieszkalne - Gołębiów I:	1 051 321,67
3.	Lokale użytkowe, w tym:	126 187,00
3.1.	lokale użytkowe - XV-Lecie:	68 355,50
3.2.	lokale użytkowe - Gołębiów I:	57 831,50
4.	Garaże, w tym:	14 135,00
4.1.	garaże - XV-Lecie:	3 916,81
4.2.	garaże - Gołębiów I:	10 218,19

. Klucz podziału kosztów ADM

W planie gospodarczym na rok 2022 obciążono kosztami administracji osiedlowych lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże. Udział kosztów ADM w poszczególnych rodzajach działalności dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży, ustalony został w/g powierzchni zajmowanej przez poszczególne rodzaje działalności do powierzchni ogółem danego osiedla.

Klucz podziału kosztów administracji osiedlowych przedstawia poniższa tabela:

KLUCZ PODZIAŁU KOSZTÓW ADM na 2022r.			
L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
1.	Osiedle XV-Lecia, w tym:	137 250,94	100,00
1.1.	lokale mieszkalne	132 240,70	96,35
1.2.	lokale użytkowe	2 847,69	2,07
1.3.	garaże	2 162,55	1,58
2.	Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:	108 007,68	100,00
2.1.	lokale mieszkalne	99 675,96	92,29
2.2.	lokale użytkowe	3 160,92	2,93
2.3.	garaże	5 170,80	4,79

PODZIAŁ KOSZTÓW ADM wg rodzaju lokali			
L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
1.	Powierzchnia ogółem, w tym:	245 258,62	200,00
2.	Lokale mieszkalne, w tym:	231 916,66	188,64
2.1.	lokale mieszkalne - XV-Lecie:	132 240,70	96,35
2.2.	lokale mieszkalne - Gołębiów I:	99 675,96	92,29
3.	Lokale użytkowe, w tym:	6 008,61	5,00
3.1.	lokale użytkowe - XV-Lecie:	2 847,69	2,07
3.2.	lokale użytkowe - Gołębiów I:	3 160,92	2,93
4.	Garaże, w tym:	7 333,35	6,36
4.1.	garaże - XV-Lecie:	2 162,55	1,58
4.2.	garaże - Gołębiów I:	5 170,80	4,79

5. Planowany osobowy i bezosobowy fundusz płac na 2022r.:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia pracownicze ogółem	Zatrudnienie w etatach	Bezosobowy fundusz płac
XV Lecie	1 110 000,00	17,50	97 600,00
* prac. umysłowi	350 000,00	5,00	0,00
* prac. fizyczni	760 000,00	12,50	97 600,00
Gołębiów I	825 000,00	15,50	97 600,00
* prac. umysłowi	255 000,00	4,00	0,00
* prac. fizyczni	570 000,00	11,50	97 600,00
Zarząd	1 620 000,00	22,75	36 500,00
* czł Zarządu+prac.umysł	1 620 000,00	22,75	36 500,00
Razem RSM	3 555 000,00	55,75	231 700,00
* prac. umysłowi	2 225 000,00	31,75	36 500,00
* prac. fizyczni	1 330 000,00	24,00	195 200,00

6. Plan gospodarczo-finansowy RSM:

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2022 rok zaplanowano w podziale na poszczególne rodzaje ponoszonych kosztów w rozbiciu na Osiedle XV-Lecie i Osiedle Gołębiów I. Jako bazę wyjściową przyjęto koszty za 2021 rok oraz umowy z kontrahentami.

Część kosztów w planie na 2022r. utrzymano na poziomie kosztów poniesionych w 2021r., a w szczególności takie jak: opłata deszczowa, amortyzacja, koszty lokali RSM, opłaty pocztowe, wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, usługi kominiarskie, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, gaz, domofony.

Zwiększono natomiast planowane na 2022r. : koszty energii elektrycznej, sprzątanie budynków i terenów zielonych, koszty koszenia, eksploatacji wind, koszty administracji z uwagi na m.in. osobowy fundusz płac, gdzie zaplanowane są nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, wyższy ZUS, ZFŚS, PPK. W planie na 2022r. są wyższe koszty Zarządu obciążające eksploatację. Wyższe koszty ubezpieczenia majątkowego, które wynikają z nowej polisy ubezpieczeniowej – składka ubezpieczeniowa w znacznej mierze uzależniona jest od dużej szkodowości w RSM. W sytuacji gdyby mieszkańcy mieli indywidualne ubezpieczenia mieszkań, np. płatne przy czynszu, to wówczas wszelkiego typu zalania, czy inne szkody nie obciążałyby Spółdzielni. W planie na 2022r. zaplanowano wyższe koszty z tytułu zimnej wody i odprowadzania ścieków, wyższe koszty za energię cieplną dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, po uwzględnieniu przepisów dotyczących zmniejszenia

Handwritten signatures and initials in blue ink.

VAT-u od energii ciepłej od dnia 01.01.2022r. do 31.07.2022r. (tarcze antyinflacyjne), tj. w styczniu zmiana VAT-u z 23 % na 8 %, od lutego do lipca VAT 5 %.

6.1. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie:

PLAN FINANSOWY na 2022r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu XV-Lecia				
EKSPLLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Koszty za okres 01-12/2021r.	Planowane koszty na 2022r.	% zmiana
I	Koszty eksploatacji	3 597 019,07	4 301 154,00	19,58
II	Koszty finansowe	0,37	500,00	
III	Koszty operacyjne	195 199,53	195 200,00	0,00
IV	Ubezpieczenie majątkowe	103 770,90	109 500,00	5,52
V	Podatek od nieruchomości	103 781,89	103 782,00	0,00
VI	Eksploatacja wind	108 810,69	115 000,00	5,69
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	617 831,00	617 831,00	0,00
VIII	Dzierżawa pojemników	38 329,92	42 332,00	10,44
IX	Utrzymanie domofonów	13 700,01	13 700,00	0,00
X	Centralne ogrzewanie	6 526 285,97	6 722 075,00	3,00
XI	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	358 401,88	369 154,00	3,00
XII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	2 096 425,25	2 180 282,00	4,00
XIII	Monitoring budynku	68 328,89	98 500,00	44,16
	OGÓŁEM	13 827 885,37	14 869 010,00	7,53

FUNDUSZ REMONTOWY			
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia/ Przychody w 2021r. [zł]	Planowane koszty w 2022r. [zł]
1.	Fundusz remontowy lokali	2 729 435,54	wg planu remont.
2.	Fundusz termomodernizacyjny	259 756,42	wg planu remont.
3.	Fundusz remontowy dźwigów	68 251,00	wg planu remont.
4.	Fundusz wodomierzowy	106 880,70	wg planu remont.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

W załączeniu plan gospodarczo-finansowy ogółem Osiedle XV-Lecie i w rozbięciu na nieruchomości – załącznik nr 1.

6.2. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I:

PLAN FINANSOWY na 2022r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu Gołębiów I				
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Koszty za okres 01-12/2021r. [zł]	Planowane koszty na 2022r. [zł]	% zmiana
I	Koszty eksploatacji	3 198 056,13	3 543 409,00	10,80
II	Koszty finansowe	0,42	500,00	
III	Koszty operacyjne	232 584,36	230 000,00	-1,11
IV	Ubezpieczenie majątkowe	78 216,84	82 600,00	5,60
V	Podatek od nieruchomości	75 591,05	75 591,00	0,00
VI	Eksploatacja wind	212 339,15	220 000,00	3,61
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	420 498,00	420 498,00	0,00
VIII	Dzierżawa pojemników	32 211,24	34 597,00	7,41
IX	Zryczałtowana opłata za gaz	285 023,66	285 024,00	0,00
X	Utrzymanie domofonów	6 876,00	6 876,00	0,00
XI	Centralne ogrzewanie	3 859 908,16	4 004 262,00	3,74
XII	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 188 761,09	1 224 424,00	3,00
XIII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 325 849,38	1 378 883,00	4,00
	OGÓŁEM	10 915 915,48	11 506 664,00	5,41

FUNDUSZ REMONTOWY			
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia/ Przychody w 2021r.	Planowane koszty w 2022r.
1.	Fundusz remontowy lokali	2 100 556,00	wg planu remont.
2.	Fundusz remontowy dźwigów	87 217,00	wg planu remont.
3.	Fundusz wodomierzowy	100 776,00	wg planu remont.

W załączeniu plan gospodarczo-finansowy ogółem Osiedle Gołębiów I i w rozbiciu na nieruchomości – załącznik nr 2.

7. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Przychody/naliczenia w 2022r. zaplanowano w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz aktualnie obowiązujący i zwiększony od 01.06.2021r. odpis na fundusz remontowy :

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV-Lecie	Osiedle Gołębiów I
1	2	3	4
1	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	132 240,70	99 675,96
2	Planowane naliczenia/przychody na fundusz remontowy w 2022r. (zł)	3 254 248,00	2 304 087,00

W większości budynków w zasobach RSM stawka odpisu na fundusz remontowy do 31.05.2021r. wynosiła miesięcznie 1,30 zł/m², a od 01.06.2021r. stawka odpisu zwiększona została o 0,40 zł/m²/m-c, jak również w budynkach, w których obowiązują inne wyższe stawki, też został zwiększony odpis o 0,40 zł/m²/m-c.

Na dzień 31.12.2021r. w budynkach po termomodernizacji, stawki odpisu wahają się w wysokości od 2,40 zł/m²/m-c do 4,90 zł/m²/m-c, które wynikają z poniesionych kosztów prac remontowych oraz z kosztów związanych z zaciągniętymi kredytami.

W 2022r. Spółdzielnia w 2022r. zobowiązana jest do spłaty rat pożyczki i kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków w zasobach RSM , j/n :

- comiesięcznej raty pożyczki do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, zaciągniętej na termomodernizację budynków Czysa 7, Struga 19/21, Sportowa 2 . Miesięczna rata pożyczki do WFOŚiGW wynosi 17 321,66 zł. Oprócz rat pożyczki, regulowane są również odsetki w wielkościach określonych w notach odsetkowych otrzymywanych raz na kwartał z WFOŚiGW ;

- comiesięcznych rat kredytów do ING Bank Śląski, zaciągniętych na termomodernizację Andersa 7, Skorupki 3 i Skorupki 11. Raty ogółem miesięcznie wynoszą 25 601,20 zł. Oprócz rat kredytów, regulowane są odsetki naliczone przez bank wg obowiązującej zmiennej stopy procentowej;

6/4/

GH

- comiesięcznych rat kredytów do PMBS w Jedlińsku, zaciągniętych na termomodernizację 11-go Listopada 22, Miła 4/8, Miła 25, Miła 26. Raty ogółem miesięcznie wynoszą 16 778,00 zł. Oprócz rat kredytów, regulowane są odsetki naliczone przez bank wg obowiązującej zmiennej stopy procentowej.

W związku z planowanymi remontami w 2022r., prace na poszczególnych budynkach będą wykonywane w zakresie posiadanych środków, natomiast w przypadku konieczności wykonania remontu w określonym budynku i braku wystarczających środków na funduszu remontowym tego budynku, Zarząd będzie występował do Rady Nadzorczej o podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

Koniecznym w Spółdzielni jest sukcesywne wykonywanie termomodernizacji budynków. Realizacja zadań będzie możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia na zaciągnięcie kredytu.

8. Fundusz remontowy dźwigów.

Przychody zaplanowano na podstawie liczby mieszkańców korzystających z dźwigów na dzień 31.12.2021r. oraz aktualnie obowiązującej stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów (od 01.06.2021r. wynosi miesięcznie 5,00 zł/osobę).

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV- Lecie	Osiedle Gołębiów I
1	Planowane naliczenia / przychody na fundusz remontowy dźwigów w 2022r. (zł)	75 030,00	103 020

9. Fundusz wodomierzowy.

Uchwalona stawka abonamentowa za wodomierz z nakładką radiową wynosi 1,90 zł brutto miesięcznie od jednego wodomierza. Koszty związane z wymianą wodomierzy radiowych lub ich legalizacją, pokrywane będą ze środków zgromadzonych na funduszu wodomierzowym. Przychody/naliczenia na 2022r. zaplanowano oparciu o naliczenie za miesiąc grudzień 2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV- Lecie	Osiedle Gołębiów I
1	Planowane naliczenia/przychody na fundusz wodomierzowy w 2022r. (zł)	107 160,00	100 776,00

flw *Op*

10. Wynik finansowy

Rozliczenie wyniku finansowego Spółdzielni dokonuje się w podziale na:

10.1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami/naliczeniami opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym – Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami art. 6 ust. 1.

10.2. Wynik na gospodarce mediami.

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków
- gaz.

Wyniki na mediach podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali, po okresie rozliczeniowym, który wynosi rok kalendarzowy. Rozliczenia mediów dokonuje się na podstawie obowiązujących w RSM regulaminów.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami, koszty i przychody ewidencjonuje na poszczególne nieruchomości.

10.3. Wynik na działalności gospodarczej.

Wynik na działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności, która dotyczy m.in. najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, reklamy, parkowanie, itp. Na wynik z działalności gospodarczej składa się również wynik na działalności finansowej (do przychodów zaliczamy głównie odsetki uzyskane przez Spółdzielnię, natomiast do kosztów zaliczamy odsetki od nieterminowych zobowiązań) oraz wynik na działalności operacyjnej (koszty to m.in. zapłacone koszty sądowe, odpisy aktualizujące utworzone na zaległości lokali użytkowych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, natomiast przychody to rozwiązanie rezerw, po uregulowaniu zadłużenia objętego nakazem, zwrot kosztów egzekucyjnych, opłaty sądowe).

Przychody z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pomniejszone o poniesione koszty, stanowią wynik brutto. Wynik podlega opodatkowaniu na zasadach określonych w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych i stanowi nadwyżkę bilansową.

Zgodnie z art. 38 §1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie.

Plan kosztów i przychodów na działalności gospodarczej RSM na 2022rok.

L.p.		Planowane koszty (zł)	Planowane przychody (zł)	Wynik brutto (zł)
1.	Działalność gospodarcza	620 000	1 100 000	480 000
2.	Pozostała sprzedaż	50 000	70 000	20 000
3.	Koszty i przychody finansowe	200	40 000	39 800
4.	Koszty i przychody operacyjne	20 000	20 000	0,00
	Wynik na działalności gospodarczej innej niż GZM	690 200	1 230 000	539 800

11. PODSUMOWANIE

Plan gospodarczy obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą planu jest zrównoważenie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi kosztów i przychodów na 2022 rok oraz maksymalizacja zysku z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Przedstawiając projekt planu gospodarczo-finansowego na 2022r., Zarząd wnosi o jego przyjęcie.

12. ZAŁĄCZNIKI DO PLANU

12.1. Załącznik nr 1 - Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie (całość Osiedla i na poszczególne nieruchomości);

12.2. Załącznik nr 2 - Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I (całość Osiedla i na poszczególne nieruchomości);

Główny Księgowy
Agnieszka Druszczyk

WICEPREZES ZARZĄDU
inż. Adam Serafin

PREZES ZARZĄDU
mgr Paweł Gregorek

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
Teresa Puchańska

Sekretarz RN
Waldemar Jezyna

kod 76-600	Nieruchomość Radom, ul. Zbrowskiej 14 NIP 796-003-59-52 Osiedle XV-Lecia	Powierzchnia nieruchomości [m2]	149 244,00		
		Powierzchnia użytkowa lokali [m2]	132 240,70		
		Liczba mieszkań, w tym:	3 086		
		odrębna własność	1 147	49 302,89	m ²
		spółdzielcze	1 939	82 937,81	m ²
		Liczba zamieszkałych osób	5 721		
	Liczba "osób" dla opłaty za "windy"	1 247,00			

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE					
I.P.	Wyszczególnienie	koszty za 2021r	przychody / naliczenia za 2021r	Planowane koszty w 2022r	
I.	Koszty ogólne eksploatacji	3 597 019,07 zł	3 127 365,65 zł	4 301 154 zł	
1	Energia elektryczna	103 379,28 zł	0,00 zł	105 447 zł	
2	Sprzątanie budynków terenów zielonych	413 903,61 zł	0,00 zł	1 030 800 zł	
2'	dezynfekcja	252 800,98 zł	0,00 zł	31 439 zł	
3	Opłata "deszczowa"	29 800,82 zł	0,00 zł	29 801 zł	
4	Usługi kominiarskie	57 089,29 zł	0,00 zł	57 089 zł	
5	Koszty Administracji Osiedla	597 693,78 zł	0,00 zł	652 378 zł	
5.1	amortyzacja	12 278,30 zł	0,00 zł	12 278 zł	
5.2	materiały na cele czystości	1 358,65 zł	0,00 zł	1 600 zł	
5.3	odzież ochronna i robocza	1 298,85 zł	0,00 zł	1 500 zł	
5.4	konserw. I napr.urządz.biur.	86,10 zł	0,00 zł	300 zł	
5.5	odpis na ZFŚS	27 904,68 zł	0,00 zł	28 500 zł	
5.6	składka PFRON	7 599,25 zł	0,00 zł	9 500 zł	
5.7	koszty lokali RSM	83 267,51 zł	0,00 zł	85 000 zł	
5.8	wynagr.pracownicy umysł. osob.f.plac	329 174,00 zł	0,00 zł	350 000 zł	
5.9	wynagr.bezosob.f.plac	89 091,44 zł	0,00 zł	97 600 zł	
5.10	umysłowi składka ZUS	45 635,00 zł	0,00 zł	66 100 zł	
6	Usługi transportowo-sprzętowe	4 384,92 zł	0,00 zł	5 000 zł	
7	Koszty Zarządu RSM	1 240 983,85 zł	0,00 zł	1 380 000 zł	
8	Pozostałe koszty	193 314,92 zł	0,00 zł	205 000 zł	
8.1	inne materiały	21 039,49 zł	0,00 zł	25 000 zł	
8.2	wycena	1 200,00 zł	0,00 zł	1 000 zł	
8.3	usługi materialne i niematerialne	96 061,39 zł	0,00 zł	82 900 zł	
8.4	provizja bankowa	1 878,20 zł	0,00 zł	5 000 zł	
8.5	opłata pocztowa	13 165,08 zł	0,00 zł	13 500 zł	
8.6	koszenie	44 589,73 zł	0,00 zł	76 500 zł	
8.7	wieczyste użytkowanie gruntu/opłata przekształceniowa	71,43 zł	0,00 zł	100 zł	
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	600,00 zł	0,00 zł	1 000 zł	
8.9	odśnieżanie dachów	14 709,60 zł	0,00 zł	- zł	
9	Konserwacja	699 035,83 zł	0,00 zł	800 000 zł	
10	Transport	4 631,79 zł	0,00 zł	5 000 zł	
II.	Zwrot stawki eksploatacyjnej- k. operacyjne	0,00 zł	0,00 zł	- zł	
III.	Koszty i przychody finansowe	0,37 zł	113 909,87 zł	500 zł	
IV.	Koszty i przychody operacyjne	195 199,53 zł	405 691,53 zł	195 200 zł	
V.	Rozlicz. Międzyokresowe - wynik GZM (narastająco)	0,00 zł	918 155,29 zł	- zł	
VI.	Ubezpieczenie majątkowe	103 770,90 zł	126 396,44 zł	109 500 zł	
VIIa	Podatek od nieruchomości - część wspólna				
VIIb	Podatek od nieruchomości - lokale spółdzielcze	103 781,89 zł	105 124,81 zł	103 782 zł	
VIII.	Eksploatacja wind	108 810,69 zł	114 174,95 zł	115 000 zł	
IX.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	617 831,00 zł	617 831,00 zł	617 831 zł	
X.	Dzierżawa pojemników	38 329,92 zł	31 477,20 zł	42 332 zł	
XI.	Utrzymanie domofonów	13 700,01 zł	27 540,00 zł	13 700 zł	
XII.	Centralne ogrzewanie w tym dzierz.węzłów co	6 526 285,97 zł	5 220 685,92 zł	6 722 075 zł	
XIII.	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	358 401,88 zł	380 010,13 zł	369 154 zł	
XIV.	Opłata stała GCW na pokrycie kosztów stałych energii cieplnej	0,00 zł	0,00 zł	- zł	
XV.	Zużycie wody i odprow.ścieków	2 096 425,25 zł	2 014 558,71 zł	2 180 282 zł	
XVI.	Opłata stała na pokrycie kosztów ZW	0,00 zł	0,00 zł	- zł	
XVII.	Wodomierz główny - opłata abonamentowa	0,00 zł	3 756,00 zł	- zł	
XVIII.	Monitoring budynku	68 328,89 zł	69 145,20 zł	98 500 zł	
	OGÓŁEM	13 827 885,37 zł	13 275 822,70 zł	14 869 010 zł	

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia w 2021r	Planowane koszty w 2022r	Planowane naliczenia w 2022r
1.	Fundusz remontowy lokali	2 729 435,54 zł	wg planu remontów	2 983 933 zł
2.	Fundusz remontowy dźwigów	68 251,00 zł	wg planu remontów	75 030 zł
3.	Fundusz wodomierzowy	106 880,70 zł	wg planu remontów	107 160 zł
4.	Fundusz termomodernizacyjny	259 756,42 zł	wg planu remontów	270 315 zł

KREDYT DO SPŁATY NA 31.12.2021R.	2 518 749,20 zł
----------------------------------	-----------------

Radom, dn. 28.02.2022 r.

Główny Księgowy
Agnieszka Druszczyńska

Specjalista ds. rozliczeń,
termomodernizacji i obsługi archiwum

Agnieszka Dąbrowska

PLAN GOSPODARczo-FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2022				
	Nieruchomość:	Powierzchnia nieruchomości (m2):	158 768,00	
		Powierzchnia użytkowa lokali (m2):	99 675,96	
		Liczba mieszkań, w tym:	1 848,00	
		odrębna własność	910,00	49 054,88 m2
		spółdzielcze	938,00	50 621,08 m2
G-I	Osiedle Gołębiów I	Liczba zamieszkałych osób:	3 698,00	
		Liczba osób dla opłaty za windy:	1 715,00	

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty za 2021r.	Przychody za 2021r.	Planowane koszty w 2022r.
I.	Koszty eksploatacji	3 198 056,13	2 751 444,72	3 543 409 zł
1	Energia elektryczna	107 214,69	-	109 359 zł
2	Sprzątanie budynków, terenów zewnętrznych	340 949,91	-	652 000 zł
2'	dezynfekcja	178 142,13	-	63 468 zł
3	Opłata deszczowa	79 741,05	-	76 863 zł
4	Usługi kominiarskie	14 699,58	-	20 000 zł
5	Koszty Administracji Osiedla	549 417,43	-	595 480 zł
5.1	amortyzacja	10 014,11	-	10 014 zł
5.2	materiały na cele czystości	1 359,38	-	1 600 zł
5.3	odzież ochronna i robocza	1 985,72	-	1 500 zł
5.4	konser.i napr.urządz.biurowych	-	-	300 zł
5.5	odpis na ZFŚS	23 253,90	-	23 500 zł
5.6	składka PFRON	5 811,88	-	6 500 zł
5.7	koszty lokali RSM	147 766,03	-	147 766 zł
5.8	wynagr.pracownicy umysłowi osob.f.plac	233 493,69	-	255 000 zł
5.9	wynagr. bezosob.f.plac	85 043,80	-	97 600 zł
5.10	umysłowi składka ZUS	38 447,78	-	49 100 zł
5.11	umysłowi PPK	2 211,14	-	2 500 zł
5.12	podróże służbowe	30,00	-	100 zł
6	Usługi transportowo sprzętowe	13 972,36	-	5 000 zł
7	Koszty Zarządu RSM	951 179,80	-	1 052 000 zł
8	Pozostałe koszty	316 955,46	-	315 000 zł
8.1	inne - materiały	16 724,76	-	22 685 zł
8.2	wycena	400,00	-	1 000 zł
8.3	usługi materialne i niematerialne	193 865,41	-	139 815 zł
8.4	provizja bankowa	4 820,39	-	6 000 zł
8.5	opłata pocztowa	9 913,42	-	10 500 zł
8.6	koszenie	45 499,48	-	90 000 zł
8.7	wieczyste użytk. gruntu/opłata przekształceniova	39 516,00	-	40 000 zł
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	6 216,00	-	5 000 zł
9	Konserwacja	644 607,21	-	650 000 zł
10	Transport	4 316,99	-	4 500 zł
II	Zwrot stawki eksploatacyjnej- k.operacyjne	-	-	- zł
III	Koszty i przychody finansowe	0,42	56 956,15	500 zł
IV	Koszty i przychody operacyjne	232 584,36	254 003,37	230 000 zł
V	Rozlicz.międzyorkes.-wynik GZM (narastajace)	-	-	- zł
VI	Ubezpieczenia majątkowe	78 216,84	95 649,96	82 600 zł
VIIa.	Podatek od nieruchomości.-część wspólna	75 591,05	73 793,78	75 591 zł
VIIb.	Podatek od nieruchomości.-lokale spółdziel.			
VIII	Eksploatacja wind	212 339,15	148 070,03	220 000 zł
IX	Opłata za gospodarowanie odpad. komunal.	420 498,00	420 498,00	420 498 zł
X	Dzierżawa pojemników	32 211,24	25 266,96	34 597 zł
XI	Zryczałowana opłata za gaz	285 023,66	223 360,87	285 024 zł
XII	Utrzymanie domofonów	6 876,00	16 623,00	6 876 zł
XIII	Centralne ogrzewanie w tym dzierżawa węzłów	3 840 448,56	3 164 405,52	3 955 662 zł
XIV	Konserwacja i serwis węzłów	19 459,60	-	48 600 zł
XV	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 188 761,09	1 051 773,35	1 224 424 zł
XVI	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 325 849,38	1 267 394,16	1 378 883 zł
	OGÓLEM:	10 915 915,48	8 895 109,70	11 506 664 zł

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia w 2020r.	Planowane koszty w 2021r.	Planowane naliczenia w 2021r.
1	Fundusz remontowy lokali	2 100 556,00	wg planu remontów	2 304 087 zł
2	Fundusz remontowy dźwigów	87 217,00	wg planu remontów	103 020 zł
3	Fundusz wodomierzowy	100 776,00	wg planu remontów	100 776 zł

KREDYTY NA TERMODERNIZACJĘ BUDYNKÓW	
Kredyt do spłaty na 31.12.2021	537 740,64

Radom, dnia 28.02.2022r.

Specjalista ds. księgowości

Aneta Olszewska

Główny Księgowy

Agnieszka Drużcz