

**UCHWAŁA nr .....<sup>22</sup>...../2020**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
z dnia .....<sup>29-06-2020</sup>.....

w sprawie: **uchwalenia planu gospodarczo - finansowego RSM na rok 2020.**

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 2020.

**§ 2**

Plan gospodarczo – finansowy RSM stanowi załącznik do uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej RSM

*Teresa Puchalska*

. Sekretarz RN

*Waldemar Jezyna*

Głosowanie:

Za: .....<sup>7</sup>.....

Przeciw: .....<sup>2</sup>.....

Wstrzymało się: .....<sup>2</sup>.....

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**PLAN  
GOSPODARCZO – FINANSOWY  
RADOMSKIEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
na 2020 rok**

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Plan gospodarczo-finansowy na 2020r. Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego opracowany został w oparciu o poniesione w 2019r. koszty, uzyskane przychody oraz stawki odpłatności składników czynszowych.

Plan uwzględnia obowiązujące na dzień jego sporządzania 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.4<sup>1</sup>. 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 2020r. dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sporządzony został odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawową zasadą przyjętą przy sporządzaniu planu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020r. 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 cenach bieżących w złotych.

## ZASOBY SPÓLDZIELNI

Poniższa tabela przedstawia podstawowe dane o zasobach Spółdzielni, które zostały wykorzystane do ustalenia planowanych na 2020 rok przychodów i kosztów.

### 1. Zasoby Spółdzielni – podstawowe informacje wg stanu na dzień 31.12.2019r.

| Wyszczególnienie  | Osiedle XV-Lecie | Osiedle Gołębiów I | Razem RSM  |
|---|------------------|--------------------|------------|
| Powierzchnia użyt. lokali mieszkalnych  | 132 240,70       | 99 675,96          | 231 916,66 |
| Liczba budynków mieszkalnych  | 60               | 28                 | 88         |
| Liczba mieszkań ogółem, tym:  | 3 086            | 1 848              | 4 934      |
| odrębna własność  | 1 110            | 883                | 1 993      |
| spółdzielcze  | 1 976            | 965                | 2 941      |
| Liczba zamieszkałych osób   | 5 822            | 3 811              | 9 633      |
| Liczba osób do opłaty za windy  | 1 293            | 1 792              | 3 085      |
| Liczba dźwigów osobowych  | 22               | 37                 | 59         |
| Liczba zawartych umów w ewidencji lokali użytkowych (najem, dzierżawa, garaże, reklamy, itp.) | 280              | 375                | 655        |

## 2. Plan kosztów zarządu na 2020 rok

Poniższa tabela prezentuje przewidywane koszty zarządu, zaplanowane w oparciu o poniesione koszty w 2019r.

| L.p. | Wyszczególnienie  | Koszty za 12 m-cy 2019 | Plan na 2020r.      |
|------|---|------------------------|---------------------|
| 1    | Koszty pracy  | 1 885 516,03           | 2 007 200,00        |
| 2    | Szkolenia i kursy pracowników                             | 14 687,49              | 14 000,00           |
| 3    | Inne świad. pracowników (zgodnie z bhp, podróże służbowe) | 7 668,87               | 8 000,00            |
| 4    | Koszty Rady Nadzorczej                                    | 72 392,98              | 106 300,00          |
| 5    | Amortyzacja   | 9 017,61               | 12 000,00           |
| 6    | Energia elektryczna                                       | 15 386,20              | 15 500,00           |
| 7    | Zimna woda  | 1 838,02               | 2 000,00            |
| 8    | Centralne ogrzewanie                                      | 14 417,37              | 14 500,00           |
| 9    | Dzierżawa węzłów  | 522,60                 | 600,00              |
| 10   | Opłaty telefoniczne                                       | 5 868,22               | 6 200,00            |
| 11   | Obsługa informatyczna SOFTHARD                            | 32 645,05              | 35 000,00           |
| 12   | Podatek od nieruchomości                                  | 11 024,88              | 11 100,00           |
| 13   | Wieczyste użytkowanie działki na Goł.II                   | 1 789,93               | 1 800,00            |
| 14   | Opłata ubezpieczeniowa                                    | 3 251,94               | 3 550,00            |
| 15   | Opłata skarbową, sądowa, rejestrowa                       | 1 576,00               | 2 000,00            |
| 16   | Materiały biurowe   | 11 495,28              | 11 500,00           |
| 17   | Tusze i tonery  | 1 430,37               | 1 500,00            |
| 18   | Naprawa i konserw. urządzeń biurowych                     | 793,35                 | 1 000,00            |
| 19   | Opłaty pocztowe   | 60,00                  | 100,00              |
| 20   | Ogłoszenia i reklamy                                      | 7 475,21               | 12 000,00           |
| 21   | Prowizja bankowa  | 47 245,84              | 50 000,00           |
| 22   | Badanie bilansu   | 5 535,00               | 5 200,00            |
| 23   | Prasa   | 186,92                 | 250,00              |
| 24   | Składki członkowskie                                      | 4 550,00               | 4 600,00            |
| 25   | Obsługa prawna  | 55 945,16              | 65 000,00           |
| 26   | Walne Zgromadzenie  | 9 724,99               | 12 000,00           |
| 27   | Koszty sekretariatu                                       | 4 291,28               | 4 500,00            |
| 28   | Pozostałe koszty  | 32 743,86              | 33 000,00           |
| 29   | Usługi materialne i niematerialne                         | 27 091,69              | 28 000,00           |
| 30   | Sprzątanie biur   | 14 638,92              | 15 000,00           |
| 31   | Lustracja   | 12 078,53              | 0,00                |
| 32   | Konieczność wymiany systemów operacyjnych i komputerów    | 0,00                   | 20 000,00           |
| 33   | Zaliczka na badanie sprawozdania finansowego za 2019      | 2 214,00               | 0,00                |
|      | <b>OGÓŁEM</b>   | <b>2 315 103,59</b>    | <b>2 503 400,00</b> |

Planowane na 2020 rok koszty zarządu w kwocie 2 503 400,00 zł, wynikają z powyższego zestawienia.

W oparciu o pismo L.dz. 8752/2019 złożone przez informatyka, niezbędna jest wymiana systemów operacyjnych i komputerów, gdyż w 2020r. wygaśnie dodatkowe wsparcie dla systemu Windows 7. Komputery z tym systemem nie będą dostawać więcej aktualizacji zabezpieczeń i funkcjonalności. Komputery takie będą narażone na nowe zagrożenia, z czasem również przestaną działać. Trzeba zaktualizować systemy operacyjne do najnowszego Windows 10 lub Windows 8. Na 2020r. zaplanowano wyższe koszty Rady Nadzorczej w stosunku do 2019r., wynikające z należnej diety ryczałtowej, wyliczonej na podstawie minimalnej płacy w 2020r. w wysokości zgodnej ze statutem, oraz zaplanowano szkolenia Rady Nadzorczej w kwocie 3 000 zł. Zaplanowano wyższe koszty związane z Walnym Zgromadzeniem Członków, wyższe w stosunku do poniesionych w 2019r. W zaplanowanych kosztach pracy jest osobowy i bezosobowy fundusz płac, składki ZUS, FPIFGŚP, odpis na ZFŚS oraz PFRON. Bezosobowy fundusz płac (informatyk i inspektor ochrony danych) zaplanowano w oparciu o obowiązujące umowy. Osobowy fundusz płac wyliczony w oparciu o obowiązujące umowy zawarte z pracownikami oraz podyktowany przewidywanymi należnymi wypłatami nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych, jak również koszty związane z wprowadzeniem obowiązku utworzenia Pracowniczych Planów Kapitałowych. Zaplanowano wyższe koszty na ogłoszenia, z uwagi na konieczność ogłaszania przetargów, celem realizacji zatwierdzonych na 2020r. prac remontowych. 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. Koszty obsługi prawnej zaplanowano w oparciu o obowiązujące umowy, jak również sprzątanie wynika z umowy z firmą Carzoni. Koszty zarządu na 2020r. zaplanowano o 8,13% wyższe w stosunku do kosztów poniesionych w 2019r.

### 3. Klucz podziału kosztów zarządu w 2020r.

W planie gospodarczym na 2020r. 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 2019r.), podział wg poniższego:

#### Przychody przyjęte do klucza podziału kosztów Zarządu na 2020r. Na Osiedla

| Wyszczególnienie  | Osiedle XV-lecie |         | Osiedle Gołębiów I |         | Ogółem        |          |
|-------------------|------------------|---------|--------------------|---------|---------------|----------|
|                   | przychody        | Udział% | przychody          | Udział% | przychody     | Udział % |
| Lokale mieszkalne | 14 403 780,62    | 56,01%  | 11 310 582,69      | 43,99%  | 25 714 363,31 | 100,00%  |
| Lokale użytkowe   | 581 895,29       | 48,43%  | 619 556,77         | 51,57%  | 1 201 452,06  | 100,00%  |
| Garaże            | 40 842,36        | 28,78%  | 101 089,43         | 71,22%  | 141 931,79    | 100,00%  |
| Razem:            | 15 026 518,27    | 55,53%  | 12 031 228,89      | 44,47%  | 27 057 747,16 | 100,00%  |

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Józefa Grzeczmarowskiego

|                         | Przychody ogółem     | Udział%        |
|-------------------------|----------------------|----------------|
| Lokale mieszkalne       | 25 714 363,31        | 95,04%         |
| Lokale użytkowe         | 1 201 452,06         | 4,44%          |
| Garáže                  | 141 931,79           | 0,52%          |
| <b>Przychody ogółem</b> | <b>27 057 747,16</b> | <b>100,00%</b> |

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.

| PODZIAŁ PLANOWANYCH KOSZTÓW ZARZĄDU w/g Osiedli |  |                     |
|---|--|---------------------|
| 1.  | <b>Wartość ogółem, w tym:</b>            | <b>2 503 400,00</b> |
| 2.  | <b>Osiedle XV-Lecia, w tym:</b>          | <b>1 390 184,38</b> |
| 2.1.  | lokale mieszkalne                        | 1 332 607,48        |
| 2.2.  | lokale użytkowe                          | 53 830,41           |
| 2.3.  | garaże                                   | 3 746,49            |
| 3.  | <b>Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:</b> | <b>1 113 215,62</b> |
| 3.1.  | lokale mieszkalne                        | 1 046 623,88        |
| 3.2.  | lokale użytkowe                          | 57 320,55           |
| 3.3.  | garaże                                   | 9 271,19            |

| PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZĄDU w/g rodzaju lokali |                                  |                     |
|--|----------------------------------|---------------------|
| 1.   | <b>Wartość ogółem, w tym:</b>    | <b>2 503 400,00</b> |
| 2.   | <b>Lokale mieszkalne, w tym:</b> | <b>2 379 231,36</b> |
| 2.1.                                       | lokale mieszkalne - XV-Lecie:    | 1 332 607,48        |
| 2.2.                                       | lokale mieszkalne - Gołębiów I:  | 1 046 623,88        |
| 3.   | <b>Lokale użytkowe, w tym:</b>   | <b>111 150,96</b>   |
| 3.1.                                       | lokale użytkowe - XV-Lecie:      | 53 830,41           |
| 3.2.                                       | lokale użytkowe - Gołębiów I:    | 57 320,55           |
| 4.   | <b>Garaże, w tym:</b>            | <b>13 017,68</b>    |
| 4.1.                                       | garaże - XV-Lecie:               | 3 746,49            |
| 4.2.                                       | garaże - Gołębiów I:             | 9 271,19            |

#### 4. Klucz podziału kosztów ADM

W planie gospodarczym na rok 2020 obciążono kosztami administracji osiedlowych nie tylko lokale mieszkalne, ale również 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:

| <b>KLUCZ PODZIAŁU KOSZTÓW ADM</b> |                                   |                                |               |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Lp.                               | Wyszczególnienie                  | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Udział [%]    |
| 1.                                | <b>Osiedle XV-Lecia, w tym:</b>   | <b>137 590,08</b>              | <b>100,00</b> |
| 1.1.                              | lokale mieszkalne                 | 132 240,70                     | 96,11         |
| 1.2.                              | lokale użytkowe                   | 3 186,83                       | 2,32          |
| 1.3.                              | garaże                            | 2 162,55                       | 1,57          |
| 2.                                | <b>Osiedle Gołębiów I, w tym:</b> | <b>107 816,91</b>              | <b>100,00</b> |
| 2.1.                              | lokale mieszkalne                 | 99 675,96                      | 92,45         |
| 2.2.                              | lokale użytkowe                   | 2 970,15                       | 2,76          |
| 2.3.                              | garaże                            | 5 170,80                       | 4,79          |

| <b>PODZIAŁ KOSZTÓW ADM wg rodzaju lokali</b> |                                  |                                |               |
|--|----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Lp.  | Wyszczególnienie                 | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Udział [%]    |
| 1.   | <b>Pow. ogółem, w tym:</b>       | <b>245 406,99</b>              | <b>200,00</b> |
| 2.   | <b>Lokale mieszkalne, w tym:</b> | <b>231 916,66</b>              | <b>188,56</b> |
| 2.1.   | lokale mieszkalne - XV-Lecie     | 132 240,70                     | 96,11         |
| 2.2.   | lokale mieszkalne - Gołębiów I   | 99 675,96                      | 92,45         |
| 3.   | <b>Lokale użytkowe, w tym:</b>   | <b>6 156,98</b>                | <b>5,08</b>   |
| 3.1.   | lokale użytkowe - XV-Lecie       | 3 186,83                       | 2,32          |
| 3.2.   | lokale użytkowe - Gołębiów I     | 2 970,15                       | 2,76          |
| 4.   | <b>Garaże, w tym:</b>            | <b>7 333,35</b>                | <b>6,36</b>   |
| 4.1.   | garaże - XV-Lecie                | 2 162,55                       | 1,57          |
| 4.2.   | garaże - Gołębiów I              | 5 170,80                       | 4,79          |



**5. Planowany osobowy i bezosobowy fundusz płac na 2020r.:**

| Wyszczególnienie             | Wynagrodzenia pracownicze ogółem | Zatrudnienie w etatach | Bezosobowy fundusz płac |
|------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>XV Lecie</b>              | <b>925 000,00</b>                | <b>18,50</b>           | <b>65 400,00</b>        |
| * prac. umysłowi             | 330 000,00                       | 6,00                   | 0,00                    |
| * prac. fizyczni             | 595 000,00                       | 12,50                  | 65 400,00               |
| <b>Gołębiów I</b>            | <b>740 000,00</b>                | <b>14,50</b>           | <b>65 400,00</b>        |
| * prac. umysłowi             | 240 000,00                       | 4,00                   | 0,00                    |
| * prac. fizyczni             | 500 000,00                       | 10,50                  | 65 400,00               |
| Zarząd                       | 1 590 000,00                     | 26,00                  | 28 800,00               |
| * czł. Zarządu+prac.umysłowi | 1 590 000,00                     | 26,00                  | 28 800,00               |
| <b>Razem RSM</b>             | <b>3 255 000,00</b>              | <b>59,00</b>           | <b>159 600,00</b>       |
| * prac. umysłowi             | 2 160 000,00                     | 36,00                  | 28 800,00               |
| * prac. fizyczni             | 1 095 000,00                     | 23,00                  | 130 800,00              |

**6. Plan gospodarczo-finansowy RSM:**

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2020 rok zaplanowano w podziale na poszczególne rodzaje ponoszonych kosztów w rozbiciu na Osiedle XV-Lecia i Osiedle Gołębiów I. Jako bazę wyjściową przyjęto koszty za 2019 rok.

Część kosztów w planie na 2020r. utrzymano na poziomie kosztów poniesionych w 2019r., a w szczególności takie jak: energia elektryczna, sprzątanie budynków i terenów zielonych, opłata deszczowa, ubezpieczenia majątkowe, podatek od nieruchomości, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, gaz.

Zwiększono natomiast planowane na 2020r. koszty administracji z uwagi na m.in. bezosobowy fundusz płac jak również osobowy fundusz płac, gdzie zaplanowane są nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, wyższy ZUS, konieczny odpis na ZFŚS, PPK. W planie wyższe koszty zarządu obciążające eksploatację. Na 2020r. koszty za energię ciepłą dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody zaplanowano o 5 % wyższe w stosunku do kosztów poniesionych w 2019r., z uwagi na taryfę otrzymaną od Radpec-u.

W planie na 2020r. zmniejszono koszty z tytułu usług kominiarskich, na podstawie umowy z nowym kontrahentem od dnia 01.01.2020r.. Przejścia kominiarskie na Osiedlu XV-Lecia zaplanowano w wysokości ryczałtowej 12,96 zł/brutto/lokal/rok, natomiast na Osiedlu Gołębiów I w wysokości ryczałtowej 9,20 zł/brutto/lokal/rok. Koszty pozostałych robót kominiarskich, tj. na zlecenie poszczególnych administracji, zaplanowano w oparciu o faktury otrzymane w pierwszych miesiącach 2020r., a więc pozostałe roboty zaplanowano w 1 lokalu w budynku czteropiętrowym z piecykami i bez piecyków gazowych, w wieżowcu z piecykami gazowymi pozostałe roboty kominiarskie zaplanowano w 2 lokalach mieszkalnych, zaś w wieżowcu bez piecyka w 1 lokalu.

6.1. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie:

| PLAN FINANSOWY  |   |                                     |                                |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Osiedla XV-Lecia na rok 2020 |   |                                     |                                |
| EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE                                       |   |                                     |                                |
| L.p.  | Wyszczególnienie                              | Koszty za 2019r. [zł]               | Planowane koszty w 2020r.[zł]  |
| I.  | Koszty eksploatacji                           | 3 201 228,32                        | 3 453 864,00                   |
| II.   | Koszty finansowe                              | 0,77                                | 500,00                         |
| III.  | Koszty operacyjne                             | 242 917,56                          | 200 000,00                     |
| IV.   | Ubezpieczenie majątkowe                       | 91 082,64                           | 91 100,00                      |
| V.  | Podatek od nieruchomości                      | 105 226,19                          | 105 226,00                     |
| VI.   | Eksploatacja wind                             | 95 891,82                           | 100 000,00                     |
| VII.  | Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi | 624 692,87                          | 624 693,00                     |
| VIII.   | Dzierżawa pojemników                          | 31 494,15                           | 34 000,00                      |
| IX.   | Utrzymanie domofonów                          | 12 809,20                           | 13 000,00                      |
| X.  | Centralne ogrzewanie                          | 5 118 751,00                        | 5 374 689,00                   |
| XI.   | Podgrzanie wody                               | 109 781,08                          | 237 315,00                     |
| XII.  | Zużycie wody i odprowadzanie ścieków          | 2 177 401,59                        | 2 200 000,00                   |
| XIII.   | Monitoring budynku                            | 67 669,74                           | 68 500,00                      |
|   | <b>Ogółem:</b>                                | <b>11 878 946,93</b>                | <b>12 502 887 zł</b>           |
| FUNDUSZ REMONTOWY   |   |                                     |                                |
| L.p.  | Wyszczególnienie                              | Naliczenia/ Przychody w 2019r. [zł] | Planowane koszty w 2020r. [zł] |
| 1.  | Fundusz remontowy lokali                      | 2 318 260,94                        | wg planu remont.               |
| 2.  | Fundusz remontowy dźwigów                     | 33 904,50                           | wg planu remont.               |
| 3.  | Fundusz wodomierzowy                          | 92 995,50                           |                                |

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

6.2. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I:

| PLAN FINANSOWY  |   |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Osiedla Gołębiów I na rok 2020 |   |                                |                                |
| EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE   |   |                                |                                |
| L.p.  | Wyszczególnienie                              | Koszty za 2019r. [zł]          | Planowane koszty w 2020r. [zł] |
| I.  | Koszty eksploatacji                           | 2 905 189,13                   | 3 041 693,00                   |
| II.   | Koszty finansowe                              | -                              | 500,00                         |
| III.  | Koszty operacyjne                             | 139 931,62                     | 120 000,00                     |
| IV.   | Ubezpieczenie majątkowe                       | 68 655,42                      | 69 000,00                      |
| V.  | Podatek od nieruchomości                      | 77 195,49                      | 77 195,00                      |
| VI.   | Eksploatacja wind                             | 207 224,98                     | 200 000,00                     |
| VII.  | Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi | 425 546,00                     | 425 546,00                     |
| VIII.   | Dzierżawa pojemników                          | 27 094,44                      | 34 000,00                      |
| IX.   | Zryczałtowana opłata za gaz                   | 214 555,54                     | 215 000,00                     |
| X.  | Utrzymanie domofonów                          | 6 360,99                       | 7 500,00                       |
| XI.   | Centralne ogrzewanie                          | 2 858 694,46                   | 3 001 629,00                   |
| XII.  | Podgrzanie wody                               | 1 094 588,26                   | 1 149 318,00                   |
| XIII.   | Zużycie wody i odprowadzanie ścieków          | 1 317 623,54                   | 1 330 000,00                   |
|   | <b>Ogółem:</b>                                | <b>9 342 659,87</b>            | <b>9 671 381,00</b>            |
| FUNDUSZ REMONTOWY   |   |                                |                                |
| L.p.  | Wyszczególnienie                              | Naliczenia/ Przychody w 2019r. | Planowane koszty w 2020r.      |
| 1.  | Fundusz remontowy lokali                      | 1 743 91,05                    | wg planu remont.               |
| 2.  | Fundusz remontowy dźwigów                     | 47 260,50                      | wg planu remont.               |
| 3.  | Fundusz wodociągowy                           | 98 226,20                      |                                |

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

## 7. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Przychody zaplanowano w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz aktualnie obowiązującą stawkę odpłatności na fundusz remontowy.

| Lp. | Wyszczególnienie  | Osiedle XV-Lecie | Osiedle Gołębiów I |
|-----|---|------------------|--------------------|
| 1   | 2   | 3                | 4                  |
| 1   | Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )                | 132 240,70       | 99 675,96          |
| 2   | Planowane naliczenia/przychody na fundusz remontowy w 2020r. (zł) | 2 399 071,00     | 1 795 817,00       |

W większości budynków stawka odpisu na fundusz remontowy wynosi miesięcznie 1,30 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w kilku budynkach bez termomodernizacji, przy braku wystarczających środków, na pokrycie kosztów związanych z zaplanowanymi remontami, stawki na fundusz remontowy (za zgodą mieszkańców) są zróżnicowane.

W budynkach po termomodernizacji, stawki odpisu wahają się w wysokości od 2,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c do 3,74 zł/m<sup>2</sup>/m-c, które wynikają z poniesionych kosztów prac remontowych oraz z kosztów związanych z zaciągniętymi kredytami.

W 2020r. Spółdzielnia zobowiązana jest do spłaty:

- comiesięcznej raty pożyczki do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, zaciągniętej na termomodernizację budynków Czysta 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 miesięcznie wynoszą 25 601,20 zł. Oprócz rat kredytów, regulowane są odsetki naliczone przez bank wg obowiązującej zmiennej stopy procentowej.

W związku z planowanym przedsięwzięciem w sprawie termomodernizacji zasobów RSM, Spółdzielnia będzie zaciągać kredyty, gdyż nie posiada wystarczająco własnych środków finansowych na realizację zadań. Po wyliczeniu szacunkowych kosztów termomodernizacji poszczególnych budynków, niezwłocznie Zarząd RSM będzie występował jak dotychczas do Rady Nadzorczej z wnioskami, o podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy dla mieszkańców budynków objętych termomodernizacją.

Koszty termomodernizacji danego budynku, obciążają tylko i wyłącznie fundusz remontowy tego budynku.

## 8. Fundusz remontowy dźwigów.

Przychody zaplanowano na podstawie liczby mieszkańców korzystających z dźwigów na dzień 31.12.2019r. oraz aktualnie obowiązującej stawki odpłatności na fundusz remontowy dźwigów.

| Lp. | Wyszczególnienie  | Osiedle XV- Lecie | Osiedle Gołębiów I |
|-----|---|-------------------|--------------------|
| 1   | Planowane naliczenia/przychody z funduszu remontowego dźwigów w 2020r. (zł) | 53 060,00         | 64 638,00          |

## 9. Fundusz wodomierzowy.

Uchwalona stawka abonamentowa za wodomierz z nakładką radiową wynosi 1,90 zł brutto miesięcznie od jednego wodomierza. W przyszłości wszelkie koszty związane z wymianą wodomierzy radiowych lub ich legalizacją, pokrywane będą ze środków zgromadzonych na funduszu wodomierzowym.

Przychody na 2020r. zaplanowano w oparciu o naliczenie za miesiąc grudzień 2019r.

| Lp. | Wyszczególnienie   | Osiedle XV- Lecie | Osiedle Gołębiów I |
|-----|--|-------------------|--------------------|
| 1   | Planowane naliczenia/przychody z funduszu wodomierzowego w 2020r. (zł) | 93 845,00         | 99 818,00          |

## 10. Pożytki.

Przychody z pożytków z nieruchomości (reklamy, anteny, pomieszczenia gospodarcze), po naliczeniu i odprowadzeniu podatku dochodowego, w wielkości netto przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.

Przychody zaplanowano na poziomie 2019r. w kwocie 110 000,00 zł/brutto.

## 11. Wynik finansowy

Rozliczenie wyniku finansowego Spółdzielni dokonuje się w podziale na:

### 11.1. 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

**11.1.1.** Na podstawie zestawienia kosztów i przychodów z tytułu bieżącej eksploatacji za 2019r., Zarząd w załączeniu przedstawia zestawienie wysokości stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla XV-Lecia (załącznik nr 3) i Osiedla Gołębiów I (załącznik nr 4).

Stawka eksploatacyjna za 1m<sup>2</sup> na poszczególne budynki wyliczona została na podstawie kosztów za 2019r. proporcjonalnie do powierzchni danej nieruchomości.

Stawka eksploatacyjna na Osiedlu XV-Lecia do dnia 31.10.2019r. wynosiła miesięcznie 1,81 zł/m<sup>2</sup>, od 01.11.2019r. wynosi 2,00 zł/m<sup>2</sup>.

Stawka eksploatacyjna na Osiedlu Gołębiów I do dnia 31.10.2019r. wynosiła miesięcznie 2,10 zł/m<sup>2</sup>, od 01.11.2019r. wynosi 2,30 zł/m<sup>2</sup>.

**11.1.2.** Z zestawienia kosztów i przychodów w 2019r. za dzierżawę pojemników na odpady komunalne wynika, że naliczenia/przychody nie pokrywają kosztów dzierżawy, coraz większej niezbędnej ilości pojemników.

## **11.2. 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.

Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali, po okresie rozliczeniowym, który wynosi rok kalendarzowy. Rozliczenia mediów dokonuje się na podstawie obowiązującego Regulaminu rozliczania kosztów co, ccw oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Obowiązujące zróżnicowane stawki zaliczek na centralne ogrzewanie na Osiedlu XV-Lecia, zatwierdzone były uchwałą nr 60/2013 Rady Nadzorczej, natomiast obowiązująca stawka zaliczki na centralne ogrzewanie na Osiedlu Gołębiów I w wysokości 2,65 zł/m<sup>2</sup>, zatwierdzona była uchwałą nr 59/2013 Rady Nadzorczej.

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

## **11.3. 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 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 sądowej).

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

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

**Plan kosztów i przychodów na działalności gospodarczej RSM na 2020rok.**

| L.p. |   | Planowane koszty | Planowane przychody | Wynik brutto   |
|------|---|------------------|---------------------|----------------|
| 1.   | Działalność gospodarcza                                 | 460 000          | 1 120 000           | 660 000        |
| 2.   | Pozostała sprzedaż                                      | 30 000           | 80 000              | 50 000         |
| 3.   | Koszty i przychody finansowe                            | 200              | 60 200              | 60 000         |
| 4.   | Koszty i przychody operacyjne                           | 50 000           | 20 000              | - 30 000       |
|      | <b>Wynik na działalności gospodarczej innej niż GZM</b> | <b>540 200</b>   | <b>1 280 200</b>    | <b>740 000</b> |

**12. PODSUMOWANIE**

Plan gospodarczy obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą planu jest zrównoważenie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi kosztów i przychodów na 2020 rok oraz maksymalizacja zysku z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Przedstawiając powyższy projekt planu gospodarczo-finansowego na 2020r., Zarząd wnosi o jego przyjęcie.

**13. ZAŁĄCZNIKI DO PLANU**

13.1. Załącznik nr 1 - Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie (Osiedle i na nieruchomości)

13.2. Załącznik nr 2 - Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I (Osiedle i na nieruchomości)

13.3. Załącznik nr 3 - zestawienie wysokości stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla XV-Lecia

13.4. Załącznik nr 4 - zestawienie wysokości stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla Gołębiów I

Główny Księgowy  
Agnieszka Druszcz

WICEPREZES ZARZĄDU  
inż. Adam Serwin

PREZES ZARZĄDU

mgr Paweł Gregorek

| kod | Nieruchomość<br>nazwa | Powierzchnia nieruchomości [m2]     | 149 244,00 |           |                |
|-----|-----------------------|-------------------------------------|------------|-----------|----------------|
|     |                       | Powierzchnia użytkowa lokali [m2]   | 132 240,70 |           |                |
|     |                       | Liczba mieszkań, w tym:             | 3 086      |           |                |
|     |                       | odrębna własność                    | 1 110      | 47 830,21 | m <sup>2</sup> |
|     |                       | spółdzielcze                        | 1 976      | 84 410,49 | m <sup>2</sup> |
|     |                       | Liczba zamieszkałych osób           | 5 822      |           |                |
|     |                       | Liczba "osób" dla opłaty za "windy" | 1 293,00   |           |                |

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE

| I.P.  | Wyszczególnienie                                      | koszty za 2019r         | przychody /<br>nalicensia<br>za 2019r | Planowane koszty<br>w 2020r |  |                  |
|-------|---|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--|------------------|
| I.    | Koszty ogólne eksploatacji                            | 3 201 228,32 zł         | 2 879 289,72 zł                       | 3 453 864 zł                |  |                  |
| 1     | Energia elektryczna                                   | 83 732,00 zł            | 0,00 zł                               | 83 732 zł                   |  | 2,02 2,18        |
| 2     | Sprzątanie budynków i terenów zielonych               | 548 027,44 zł           | 0,00 zł                               | 548 027 zł                  |  | 2,26 0,05        |
| 3     | Opłata "deszczowa"                                    | 26 967,07 zł            | 0,00 zł                               | 26 967 zł                   |  | 41,14 0,35       |
| 4     | Usługi kominiarskie                                   | 73 626,78 zł            | 0,00 zł                               | 50 678 zł                   |  | 1,14 0,02        |
| 4.1   | usługi kominiarskie - przeglądy                       | 55 887,38 zł            | 0,00 zł                               | 40 118 zł                   |  | 1,05 1,37        |
| 4.2   | usługi kominiarskie - pozostałe roboty                | 17 739,40 zł            | 0,00 zł                               | 10 560 zł                   |  |                  |
| 5     | Koszty Administracji Osiedla                          | 484 883,74 zł           | 0,00 zł                               | 607 810 zł                  |  |                  |
| 5.1   | amortyzacja   | 10 140,38 zł            | 0,00 zł                               | 11 000 zł                   |  | 0,31 0,38        |
| 5.2   | materiały na cele czystości                           | 810,48 zł               | 0,00 zł                               | 1 000 zł                    |  | 0,01 0,01        |
| 5.3   | odzież ochronna i robocza                             | 414,80 zł               | 0,00 zł                               | 600 zł                      |  | 0,00 0,00        |
| 5.4   | konserw. i napr.urządz.bieur.                         | 123,00 zł               | 0,00 zł                               | 300 zł                      |  | 0,00 0,00        |
| 5.5   | odpis na ZFŚS   | 21 512,75 zł            | 0,00 zł                               | 26 500 zł                   |  | 0,01 0,02        |
| 5.6   | składka PFRON   | 8 377,00 zł             | 0,00 zł                               | 9 000 zł                    |  | 0,01 0,01        |
| 5.7   | koszty lokali RSM                                     | 99 404,09 zł            | 0,00 zł                               | 99 500 zł                   |  | 0,06 0,06        |
| 5.8   | wynagr.pracownicy umysl. osob.f.plac                  | 247 766,58 zł           | 0,00 zł                               | 330 000 zł                  |  | 0,16 0,21        |
| 5.9   | wynagr.bezosob.f.plac                                 | 52 920,00 zł            | 0,00 zł                               | 65 400 zł                   |  | 0,03 0,04        |
| 5.10  | umysłowi składka ZUS                                  | 43 414,66 zł            | 0,00 zł                               | 64 510 zł                   |  | 0,03 0,04        |
| 6     | Usługi transportowo-sprzętowe                         | 4 132,69 zł             | 0,00 zł                               | 4 500 zł                    |  | 0,00 0,00        |
| 7     | Koszty Zarządu RSM                                    | 1 256 877,51 zł         | 0,00 zł                               | 1 350 000 zł                |  | 0,79 0,85        |
| 8     | Pozostałe koszty                                      | 110 997,08 zł           | 0,00 zł                               | 128 150 zł                  |  | 0,07 0,08        |
| 8.1   | inne materiały  | 31 499,68 zł            | 0,00 zł                               | 30 000 zł                   |  | 0,02 0,02        |
| 8.2   | wycena  | 700,00 zł               | 0,00 zł                               | 700 zł                      |  | 0,00 0,00        |
| 8.3   | usługi materialne i niematerialne                     | 61 774,50 zł            | 0,00 zł                               | 80 000 zł                   |  | 0,04 0,05        |
| 8.4   | prowijza bankowa                                      | 1 460,00 zł             | 0,00 zł                               | 1 500 zł                    |  | 0,00 0,00        |
| 8.5   | opłata pocztowa                                       | 13 641,46 zł            | 0,00 zł                               | 14 000 zł                   |  | 0,01 0,01        |
| 8.6   | deratyzacja   | 1 850,00 zł             | 0,00 zł                               | 1 850 zł                    |  | 0,00 0,00        |
| 8.7   | wieczyste użytkowanie gruntu/opłata przekształceniowa | 71,40 zł                | 0,00 zł                               | 100 zł                      |  | 0,00 0,00        |
| 9     | Konserwacja   | 596 055,90 zł           | 0,00 zł                               | 640 000 zł                  |  | 0,38 0,40        |
| 10    | Transport   | 15 928,11 zł            | 0,00 zł                               | 14 000 zł                   |  |                  |
| I'    | Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)                | 0,00 zł                 | 49 198,34 zł                          | - zł                        |  |                  |
| II.   | Zwrot stawki eksploatacyjnej- k. operacyjne           | 0,00 zł                 | 0,00 zł                               | - zł                        |  |                  |
| III.  | Koszty i przychody finansowe                          | 0,77 zł                 | 137 191,56 zł                         | 500 zł                      |  |                  |
| IV.   | Koszty i przychody operacyjne                         | 242 917,56 zł           | 443 466,53 zł                         | 200 000 zł                  |  |                  |
| V.    | Rozlicz. Międzyokresowe - wynik GZM (narastająco)     | 47 927,65 zł            | 825 177,48 zł                         | - zł                        |  |                  |
| VI.   | Ubezpieczenie majątkowe                               | 91 082,64 zł            | 126 386,57 zł                         | 91 100 zł                   |  |                  |
| VIIa  | Podatek od nieruchomości - część wspólna              |                         |                                       |                             |  | 0,06 0,06        |
| VIIb  | Podatek od nieruchomości - lokale spółdzielcze        | 105 226,19 zł           | 106 824,23 zł                         | 105 226 zł                  |  | 0,07 0,07        |
| VIII. | Eksploatacja wind                                     | 95 891,82 zł            | 118 110,62 zł                         | 100 000 zł                  |  |                  |
| IX.   | Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi         | 624 692,87 zł           | 621 722,00 zł                         | 624 692 zł                  |  | 6,18 6,44        |
| X.    | Dzierżawa pojemników                                  | 31 494,15 zł            | 30 242,80 zł                          | 34 000 zł                   |  | 0,39 0,39        |
| XI.   | Utrzymanie domofonów                                  | 12 809,20 zł            | 27 540,00 zł                          | 13 000 zł                   |  | 0,02 0,02        |
| XII.  | Centralne ogrzewanie w tym dzierż.węzłów co           | 5 118 751,00 zł         | 5 222 105,75 zł                       | 5 374 689 zł                |  | 0,35 0,35        |
| XIII. | Podgrzanie wody - opłata za ciepło                    | 109 781,08 zł           | 109 661,41 zł                         | 237 315 zł                  |  | 3,23 3,39        |
| XIV.  | Zużycie wody i odprow.ścieków                         | 2 177 401,59 zł         | 2 014 078,96 zł                       | 2 200 000 zł                |  | 0,07 0,15        |
| XV.   | Wodomierz główny - opłata abonamentowa                | 0,00 zł                 | 3 756,00 zł                           | - zł                        |  | 1,37 1,39        |
| XVI.  | Monitoring budynku                                    | 67 669,74 zł            | 69 145,20 zł                          | 68 500 zł                   |  | 0,00 0,00        |
|       | <b>OGÓLEM</b>   | <b>11 916 874,58 zł</b> | <b>12 783 797,16 zł</b>               | <b>12 502 887 zł</b>        |  | <b>1,83 1,85</b> |

| L.p. | Wyszczególnienie          | Naliczenia w<br>2019r | Planowane koszty<br>w 2020r | Planowane<br>nalicensia w 2020r |
|------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1.   | Fundusz remontowy lokali  | 2 318 260,94 zł       | wg planu remontów           | 2 399 071 zł                    |
| 2.   | Fundusz remontowy dźwigów | 33 904,50 zł          | wg planu remontów           | 53 060 zł                       |
| 3.   | Fundusz wodomierzowy      | 92 995,50 zł          |                             | 93 845 zł                       |

KREDYT DO SPŁATY NA 31.12.2019R. 1 299 124,94 zł

Radom, dn. 27.02.2020 r.

KSIEŻCZA

Główny Księgowy

Bożena Walczak

Agnieszka Druszczyk



PLAN GOSPODARczo-FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2020

|                    |  |   |            |                          |
|--------------------|--|---|------------|--------------------------|
| Nieruchomość:      |  | Powierzchnia nieruchomości (m <sup>2</sup> ):   | 158 768,00 |                          |
| Osiedle Gołębiów I |  | Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> ): | 99 675,96  |                          |
|                    |  | Liczba mieszkań, w tym:                         | 1 848      |                          |
|                    |  | odrębna własność                                | 883        | 47 587,19 m <sup>2</sup> |
|                    |  | spółdzielcze                                    | 965        | 52 088,77 m <sup>2</sup> |
|                    |  | Liczba zamieszkałych osób:                      | 3 811      |                          |
|                    |  | Liczba osób dla opłaty za windy:                | 1 792      |                          |

EKSPLLOATACJA I UTRZYMANIE

| L.p.  | Wyszczególnienie                                 | Koszty za 2019r.    | Przychody za 2019r. | Planowane koszty w 2020r. |      |      |
|-------|--|---------------------|---------------------|---------------------------|------|------|
| I.    | <b>Koszty eksploatacji</b>                       | <b>2 905 189,13</b> | <b>2 551 314,52</b> | <b>3 041 693,21</b>       |      |      |
| 1     | Energia elektryczna                              | 76 021,35           | -                   | 76 100 zł                 | 2,43 | 2,54 |
| 2     | Sprzątanie budynków i terenów zewnęt.            | 505 394,40          | -                   | 505 394 zł                | 0,06 | 0,06 |
| 3     | Opłata deszczowa                                 | 70 776,53           | -                   | 70 777 zł                 | 0,42 | 0,42 |
| 4     | Usługi kominiarskie                              | 25 914,57           | -                   | 21 622 zł                 | 0,06 | 0,06 |
| 4.1   | usługi kominiarskie - przeglądy                  | 21 814,85           | -                   | 17 002 zł                 | 0,02 | 0,02 |
| 4.2   | usługi kominiarskie - pozostałe roboty           | 4 099,72            | -                   | 4 620 zł                  |      |      |
| 5     | Koszty Administracji Osiedla                     | 488 243,93          | -                   | 499 600 zł                | 0,41 | 0,42 |
| 5.1   | amortyzacja                                      | 9 449,62            | -                   | 10 000 zł                 | 0,01 | 0,01 |
| 5.2   | materiały na cele czystości                      | 1 492,03            | -                   | 1 500 zł                  | 0,00 | 0,00 |
| 5.3   | odzież ochronna i robocza                        | 1 534,16            | -                   | 1 500 zł                  | 0,00 | 0,00 |
| 5.4   | konser. i napr. urządz. biurowych                | 977,85              | -                   | 900 zł                    | 0,00 | 0,00 |
| 5.5   | odpis na ZFŚS                                    | 17 824,85           | -                   | 23 300 zł                 | 0,01 | 0,02 |
| 5.6   | składka PFRON                                    | 5 550,00            | -                   | 7 000 zł                  | 0,00 | 0,01 |
| 5.7   | koszty lokali RSM                                | 103 929,97          | -                   | 105 000 zł                |      |      |
| 5.8   | wynagr. pracownicy umysłowi osob. f. plac        | 255 158,86          | -                   | 240 000 zł                | 0,21 | 0,20 |
| 5.9   | wynagr. bezosob. f. plac                         | 52 920,00           | -                   | 65 400 zł                 | 0,04 | 0,05 |
| 5.10  | umysłowi składka ZUS                             | 39 139,13           | -                   | 45 000 zł                 | 0,03 | 0,04 |
| 5.11  | podróże służbowe                                 | 267,46              | -                   | - zł                      | 0,00 | -    |
| 6     | Usługi transportowo sprzętowe                    | 6 477,18            | -                   | 7 000 zł                  | 0,01 | 0,01 |
| 7     | Koszty Zarządu RSM                               | 939 692,77          | -                   | 1 050 000 zł              | 0,79 | 0,88 |
| 8     | Pozostałe koszty                                 | 173 986,22          | -                   | 179 200 zł                | 0,15 | 0,15 |
| 8.1   | inne - materiały                                 | 15 998,18           | -                   | 17 000 zł                 | 0,01 | 0,01 |
| 8.2   | wycena   | -                   | -                   | 700 zł                    | -    | 0,00 |
| 8.3   | usługi materialne i niematerialne                | 97 695,26           | -                   | 95 000 zł                 | 0,08 | 0,08 |
| 8.4   | provizja bankowa                                 | 5 664,18            | -                   | 6 000 zł                  | 0,00 | 0,01 |
| 8.5   | opłata pocztowa                                  | 10 282,64           | -                   | 10 500 zł                 | 0,01 | 0,01 |
| 8.6   | deratyzacja                                      | 9 830,00            | -                   | 10 000 zł                 | 0,01 | 0,01 |
| 8.7   | wieczyste użytk. gruntu/opłata przekształceniowa | 39 516,01           | -                   | 40 000 zł                 | 0,03 | 0,03 |
| 9     | Konserwacja                                      | 603 894,80          | -                   | 620 000 zł                | 0,50 | 0,52 |
| 10    | Transport  | 14 787,38           | -                   | 12 000 zł                 | 0,01 | 0,01 |
| I'    | Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)           | -                   | 40 735,77           | - zł                      |      |      |
| II    | Zwrot stawki eksploatacyjnej- k.operacyjne       | -                   | -                   | - zł                      |      |      |
| III   | Koszty i przychody finansowe                     | -                   | 55 871,88           | 500 zł                    |      |      |
| IV    | Koszty i przychody operacyjne                    | 139 934,62          | 347 486,00          | 120 000 zł                |      |      |
| V     | Rozlicz.międzyorkes.-wynik GZM (narastajaco)     | 601 650,93          | 269 659,57          | - zł                      |      |      |
| VI    | Ubezpieczenia majątkowe                          | 68 655,42           | 95 636,52           | 69 000 zł                 | 0,06 | 0,06 |
| VIIa. | Podatek od nieruch.-część wspólna                | 77 195,49           | 75 381,24           | 77 195 zł                 | 0,06 | 0,06 |
| VIIb. | Podatek od nieruch.-lokale spółdziel.            | -                   | -                   | - zł                      | -    | -    |
| VIII  | Eksploatacja wind                                | 207 224,98          | 155 336,28          | 200 000 zł                | 9,64 | 9,30 |
| IX    | Opłata za gospodarowanie odpad. komunal.         | 425 546,00          | 425 546,00          | 425 546 zł                | 0,36 | 0,36 |
| X     | Dzierżawa pojemników                             | 27 094,44           | 23 974,06           | 34 000 zł                 | 0,02 | 0,03 |
| XI    | Zryczałtowana opłata za gaz                      | 214 855,54          | 227 369,46          | 215 000 zł                | 4,69 | 4,70 |
| XII   | Utrzymanie domofonów                             | 6 360,99            | 16 623,00           | 7 500 zł                  | 0,29 | 0,34 |
| XIII  | Centralne ogrzewanie w tym dzierz.i ekspl. węzł. | 2 858 694,46        | 3 164 405,52        | 3 001 629 zł              | 2,39 | 2,51 |
| XIV   | Podgrzanie wody -opłata za ciepło                | 1 094 588,26        | 1 009 916,70        | 1 149 318 zł              | 0,92 | 0,96 |
| XV    | Zużycie wody i odprowadzenie ścieków             | 1 317 623,54        | 1 232 407,99        | 1 330 000 zł              | 1,10 | 1,11 |
|       | <b>OGÓLEM:</b>                                   | <b>9 844 310,80</b> | <b>9 691 664,51</b> | <b>9 671 381 zł</b>       |      |      |

FUNDUSZ REMONTOWY

| L.p. | Wyszczególnienie          | Naliczenia w 2019r. | Planowane koszty w 2020r. | Planowane naliczenia w 2020r. |
|------|---------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1    | Fundusz remontowy lokali  | 1 728 091,05        | wg planu remontów         | 1 795 817 zł                  |
| 2    | Fundusz remontowy dźwigów | 47 280,50           | wg planu remontów         | 64 638 zł                     |
| 3    | Fundusz wodomierzowy      | 98 226,26           | wg planu remontów         | 99 818 zł                     |

KREDYTY NA TERMODERNIZACJĘ BUDYNKÓW

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Kredyt do spłaty na 31.12.2019 | 1 789 217,07 |
|--------------------------------|--------------|

Radom, dnia 26.02.2020r

KSIEGOWA  
*Aneta Pakieta*

Główny Księgowy  
*Agnieszka Druszcz*

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych Osiedle XV-lecia

obowiązująca stawka wynosi 2,00 zł/m<sup>2</sup>

Wyliczenie stawki eksploatacyjnej na podstawie kosztów za okres 01-12/2019r.

| L.p | Budynek            | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Koszty eksploatacji za 01-12/2019 (zł) | Stawka na podst. kosztów za 12 m-cy 2019r. (zł/m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------|--------------------------------|--|---|
| 1   | 2                  | 3                              | 4                                      | 5=4/3/12  |
| 1.  | 11 Listopada 2/4   | 7 923,15                       | 189 504,49                             | 1,99  |
| 2.  | 11 Listopada 6/8   | 8 085,48                       | 193 827,14                             | 2,00  |
| 3.  | 11 Listopada 12    | 1 587,00                       | 38 554,96                              | 2,02  |
| 4.  | 11 Listopada 22    | 3 167,10                       | 76 616,18                              | 2,02  |
| 5.  | 11 Listopada 32/38 | 2 905,56                       | 69 064,50                              | 1,98  |
| 6.  | 11 Listopada 40/46 | 2 959,40                       | 70 234,03                              | 1,98  |
| 7.  | 11 Listopada 56    | 3 689,85                       | 89 838,02                              | 2,03  |
| 8.  | 11 Listopada 58    | 3 064,10                       | 73 084,47                              | 1,99  |
| 9.  | Chrobrego 13       | 2 950,12                       | 70 430,53                              | 1,99  |
| 10. | Chrobrego 19       | 3 178,80                       | 75 236,67                              | 1,97  |
| 11. | Chrobrego 28       | 1 977,00                       | 46 483,05                              | 1,96  |
| 12. | Miła 4/8           | 1 730,80                       | 45 690,49                              | 2,20  |
| 13. | Miła 25            | 1 977,00                       | 46 432,86                              | 1,96  |
| 14. | Miła 26            | 1 841,68                       | 43 803,77                              | 1,98  |
| 15. | Akademicka 2       | 3 012,59                       | 76 900,80                              | 2,13  |
| 16. | Akademicka 4       | 3 006,50                       | 76 642,25                              | 2,12  |
| 17. | Akademicka 6       | 3 019,79                       | 76 441,39                              | 2,11  |
| 18. | Czysta 7           | 4 012,77                       | 99 495,20                              | 2,07  |
| 19. | Struga 19/21       | 4 029,60                       | 100 928,90                             | 2,09  |
| 20. | Bema 1             | 2 253,47                       | 53 265,31                              | 1,97  |
| 21. | Bema 2             | 896,31                         | 21 504,90                              | 2,00  |
| 22. | Bema 3             | 2 253,47                       | 53 421,38                              | 1,98  |
| 23. | Bema 4             | 896,31                         | 21 186,29                              | 1,97  |
| 24. | Bema 5             | 2 253,47                       | 53 660,66                              | 1,98  |
| 25. | Bema 6             | 896,31                         | 21 120,15                              | 1,96  |
| 26. | Bema 9             | 921,11                         | 21 836,92                              | 1,98  |
| 27. | Bema 13            | 896,31                         | 21 211,24                              | 1,97  |
| 28. | Kusocińskiego 1    | 2 116,90                       | 52 385,71                              | 2,06  |
| 29. | Kusocińskiego 3    | 1 589,25                       | 38 811,72                              | 2,04  |
| 30. | Kusocińskiego 3a   | 3 160,80                       | 77 194,22                              | 2,04  |
| 31. | Kusocińskiego 9a   | 2 107,70                       | 49 793,76                              | 1,97  |
| 32. | Kusocińskiego 12   | 2 152,40                       | 50 765,02                              | 1,97  |
| 33. | Kusocińskiego 20   | 2 253,47                       | 53 340,93                              | 1,97  |
| 34. | Kusocińskiego 22   | 2 253,47                       | 54 765,85                              | 2,03  |
| 35. | Kusocińskiego 24   | 2 253,47                       | 53 913,03                              | 1,99  |
| 36. | Kusocińskiego 26   | 2 253,47                       | 55 091,68                              | 2,04  |
| 37. | Kusocińskiego 30   | 1 054,50                       | 25 658,33                              | 2,03  |
| 38. | Kusocińskiego 30a  | 1 054,50                       | 25 528,08                              | 2,02  |
| 39. | Prądyńskiego 1     | 896,31                         | 22 127,91                              | 2,06  |
| 40. | Prądyńskiego 2     | 896,31                         | 22 199,51                              | 2,06  |
| 41. | Prądyńskiego 5     | 896,31                         | 21 143,13                              | 1,97  |
| 42. | Prądyńskiego 7     | 896,31                         | 21 093,33                              | 1,96  |
| 43. | Żwirki i Wigury 4  | 1 054,50                       | 25 030,09                              | 1,98  |
| 44. | Żwirki i Wigury 6  | 1 054,50                       | 25 304,54                              | 2,00  |

| L.p          | Budynek            | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Koszty eksploatacji za 01-12/2019 (zł) | Stawka na podst. kosztów za 12 m-cy 2019r. (zł/m2) |
|--------------|--------------------|--------------------------------|--|--|
| 1            | 2                  | 3                              | 4                                      | 5=4/3/12   |
| 45.          | Żwirki i Wigury 8  | 1 054,50                       | 25 757,82                              | 2,04   |
| 46.          | Żwirki i Wigury 10 | 1 054,50                       | 24 957,28                              | 1,97   |
| 47.          | Sportowa 1         | 1 894,06                       | 44 980,37                              | 1,98   |
| 48.          | Sportowa 2         | 1 220,84                       | 29 201,22                              | 1,99   |
| 49.          | Sportowa 3         | 1 841,43                       | 45 299,17                              | 2,05   |
| 50.          | Sportowa 5         | 1 665,15                       | 39 839,26                              | 1,99   |
| 51.          | Sportowa 6         | 1 054,50                       | 25 253,19                              | 2,00   |
| 52.          | Sportowa 7         | 1 892,23                       | 45 194,49                              | 1,99   |
| 53.          | Sportowa 9         | 1 682,21                       | 39 632,20                              | 1,96   |
| 54.          | Sportowa 28/30     | 1 054,50                       | 26 913,96                              | 2,13   |
| 55.          | Sportowa 29        | 2 884,88                       | 68 861,80                              | 1,99   |
| 56.          | Sportowa 31        | 2 884,20                       | 68 790,56                              | 1,99   |
| 57.          | Sportowa 33        | 2 884,88                       | 68 484,22                              | 1,98   |
| 58.          | Sportowa 35        | 2 884,88                       | 69 086,58                              | 2,00   |
| 59.          | Lelewela 3         | 1 479,36                       | 34 865,23                              | 1,96   |
| 60.          | Lelewela 5         | 1 479,36                       | 43 547,88                              | 2,45   |
| <b>Razem</b> |                    | <b>132 240,70</b>              | <b>3 201 228,32</b>                    | <b>2,02</b>  |

Radom, dn. 27.02.2020r.

Główny Księgowy  
  
 Agnieszka Dąszczyńska

**DR**

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych Osiedle Gołębiów I

Obowiązująca stawka wynosi 2,30 zł/m<sup>2</sup>

Wyliczenie stawki eksploatacyjnej na podstawie kosztów za okres 01-12/2019r.

| Lp           | Budynek                | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Koszty eksploatacji za 01-12/2019 (zł) | Stawka na podst. kosztów za 12 m-cy 2019r. (zł/m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------------------------|--------------------------------|--|---|
| 1            | 2                      | 3                              | 4                                      | 5=4/3/12  |
| 1.           | Skorupki 3             | 4 753,13                       | 142 976,64                             | 2,51  |
| 2.           | Skorupki 4             | 1 760,70                       | 53 713,96                              | 2,54  |
| 3.           | Skorupki 5             | 4 327,70                       | 123 193,45                             | 2,37  |
| 4.           | Skorupki 7             | 1 760,70                       | 49 795,45                              | 2,36  |
| 5.           | Skorupki 11            | 2 561,65                       | 72 984,04                              | 2,37  |
| 6.           | Orląt Lwowskich 2      | 4 152,30                       | 117 511,73                             | 2,36  |
| 7.           | Orląt Lwowskich 4      | 2 144,80                       | 64 682,30                              | 2,51  |
| 8.           | Orląt Lwowskich 6      | 2 295,75                       | 65 354,07                              | 2,37  |
| 9.           | Obrońców Warszawy 4    | 3 460,25                       | 97 608,05                              | 2,35  |
| 10.          | Obrońców Warszawy 6    | 2 566,76                       | 73 303,39                              | 2,38  |
| 11.          | Powstańców Śląskich 1  | 2 347,60                       | 71 569,84                              | 2,54  |
| 12.          | Powstańców Śląskich 5  | 2 934,50                       | 94 990,70                              | 2,70  |
| 13.          | Powstańców Śląskich 7  | 2 934,50                       | 93 472,62                              | 2,65  |
| 14.          | Powstańców Śląskich 11 | 3 208,75                       | 106 301,41                             | 2,76  |
| 15.          | Andersa 1              | 5 091,01                       | 145 179,57                             | 2,38  |
| 16.          | Andersa 2              | 4 743,84                       | 138 240,18                             | 2,43  |
| 17.          | Andersa 3              | 5 094,25                       | 144 616,44                             | 2,37  |
| 18.          | Andersa 7              | 7 284,85                       | 211 721,23                             | 2,42  |
| 19.          | Kotarbińskiego 1       | 4 918,90                       | 141 849,10                             | 2,40  |
| 20.          | Kotarbińskiego 3       | 4 730,03                       | 134 876,15                             | 2,38  |
| 21.          | Kotarbińskiego 4       | 4 915,46                       | 139 503,61                             | 2,37  |
| 22.          | Kotarbińskiego 5       | 4 422,64                       | 127 883,34                             | 2,41  |
| 23.          | Zientarskiego 2        | 4 899,75                       | 140 568,02                             | 2,39  |
| 24.          | Zientarskiego 4        | 4 594,96                       | 134 012,58                             | 2,43  |
| 25.          | Zientarskiego 6        | 2 566,88                       | 72 433,59                              | 2,35  |
| 26.          | Zientarskiego 10       | 1 759,52                       | 49 613,12                              | 2,35  |
| 27.          | Zbrowskiego 108        | 2 316,69                       | 64 908,52                              | 2,33  |
| 28.          | Obrońców Warszawy 2b   | 1 128,09                       | 32 326,03                              | 2,39  |
| <b>Razem</b> |                        | <b>99 675,96</b>               | <b>2 905 189,13</b>                    | <b>2,43</b>   |

Radom, dn. 27.02.2020r.

Główny księgowy  
Agnieszka Druszcz