

UCHWAŁA nr19...../2023
RADY NADZORCZEJ RSM
im. Józefa Grzeczmarowskiego
z dnia7.03.2023.....

w sprawie: **uchwalenia planu gospodarczo - finansowego RSM na rok 2023.**

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 2023.

§ 2

Plan gospodarczo – finansowy RSM na rok 2023 stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska

Głosowanie:

Za:

Przeciw:

Wstrzymało się:

7

0

4

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**PLAN
GOSPODARCZO – FINANSOWY
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
na 2023 rok**

Radom, luty 2023 rok

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Jako bazę wyjściową do Planu gospodarczo-finansowego na 2023r. Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego przyjęto koszty wynikające z rachunku zysków i strat za 12 miesięcy 2022r. W planie uwzględniono obowiązujące stawki składników opłat.

Planowane koszty na 2023r. przyjęto w oparciu o obowiązujące na dzień 31.12.2022r. 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 2023r. dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sporządzony został odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawową zasadą przyjętą przy sporządzaniu planu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023r. 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.







II. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Poniższa tabela przedstawia podstawowe dane o zasobach Spółdzielni, które zostały wykorzystane do ustalenia kosztów planowanych na 2023 rok.

1. Zasoby Spółdzielni – podstawowe informacje :

Wyszczególnienie	Osiedle XV-Lecie	Osiedle Gołębiów I	Razem RSM
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m2)	132 240,70	94 760,50	227 001,20
Liczba budynków mieszkalnych (szt.)	60	27	87
Liczba mieszkań ogółem (szt.), tym:	3 086	1 758	4 844
odrebną własność	1 168	853	2 021
spółdzielcze	1 918	905	2 823
Liczba zamieszkałych osób (os.)	5 548	3 478	9 026
Ilość m2 do naliczenia opłaty za windy	31 981,39	43 076,19	75 057,58
Liczba dźwigów osobowych (szt.)	22	34	56
Liczba zawartych umów w ewidencji lokali użytkowych (najem, dzierżawa, garaże, reklamy, itp.) (szt.)	231	360	591
Ilość lokali użytkowych (w tym biura S-mi 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 2023 rok

Poniższa tabela prezentuje przewidywane koszty Zarządu w 2023r., zaplanowane w oparciu o koszty poniesione w 2022r.

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r.	Wykonanie - koszty za 12 m-cy 2022r.	Plan na 2023r.
1	Koszty pracy	2 025 000,00	1 913 324,04	2 458 550,00
	osobowy f.płac brutto	1 620 000,00	1 509 812,94	1 950 000,00
	pozostałe koszty f.płac	405 000,00	403 511,10	508 550,00
	składki ZUS pracodawca+FPIFGŚP	290 000,00	262 497,86	375 000,00
	bezosobowy f. płac	36 500,00	57 146,32	47 000,00
	odpis na ZFŚS	38 500,00	41 818,15	39 950,00
	PFRON	39 000,00	40 380,00	45 000,00
	PPK (pracodawca)	1 000,00	1 668,77	1 600,00
2	Szkolenia i kursy pracow.	8 000,00	6 958,54	7 000,00
3	Inne świadc. pracowników (zgodnie z bhp)	9 000,00	7 365,47	6 700,00
4	Koszty Rady Nadzorczej	114 600,00	102 448,79	134 535,00
	wynagrodzenie	93 300,00	87 651,20	115 720,00
	ZUS	18 000,00	14 252,32	18 815,00
	pozostałe koszty RN (kalendaryzacja)	1 300,00	545,27	
	szkolenie	2 000,00	0,00	
5	Amortyzacja	15 000,00	16 133,95	16 000,00
6	Energia elektryczna	26 200,00	41 943,14	40 000,00
7	Zimna woda	2 000,00	1 451,24	1 300,00
8	Centralne ogrzewanie	20 000,00	21 503,43	21 000,00
9	Dzierżawa węzłów	600,00	447,22	500,00
10	Opłaty telefoniczne	8 300,00	6 681,40	7 000,00
11	Obsługa informatyczna SOFTHARD	39 000,00	41 338,06	42 000,00
12	Podatek od nieruchomości	11 100,00	11 496,61	11 500,00
13	Wieczyste użytkowanie działki na Goł. II	1 800,00	1 789,93	1 800,00
14	Opłata ubezpieczeniowa	3 600,00	7 151,26	6 900,00
15	Opłata skarb., sąd., rejestrowa	700,00	2 013,42	1 500,00
16	Materiały biurowe	12 300,00	15 915,75	16 000,00
17	Tusze i tonery	1 500,00	1 637,53	1 700,00
18	Napr i konserw. urządzeń biur.	800,00	274,50	500,00
19	Opłaty pocztowe	100,00	90,00	100,00
20	Ogłoszenia i reklamy	1 800,00	3 369,02	2 500,00
21	Prowizja bankowa	43 000,00	43 712,37	44 000,00
22	Badanie bilansu	6 200,00	6 150,00	8 610,00
23	Prasa	200,00	0,00	100,00
24	Składki członkowskie	4 600,00	4 550,00	4 600,00
25	Obsługa prawna	70 300,00	70 618,00	48 000,00
26	Walne Zgromadzenie	10 000,00	19 218,39	10 000,00
	ogłoszenie		175,89	
	woda dla członków		560,40	
	materiały biurowe		1 237,12	
	ochrona		5 443,98	
	obsługa prawna		600,00	
	wynajem auli, Sali		11 201,00	

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r.	Wykonanie - koszty za 12 m-cy 2022r.	Plan na 2023r.
27	Koszty sekretariatu	3 500,00	3 414,63	3 500,00
28	Pozostałe koszty (m.in. publikacje i prenumeraty, ryczałt samochodowy, wiązanki, bilety parkingowe, pieczątki, wycena rezerw, roczny abonament dla serwera RSM, bilety, badania lekarskie okresowe, kartki świąteczne, pełnomocnictwa, telefony, części komputerowe, dyski, słuchawki, itp.).	39 000,00	35 854,87	30 000,00
29	Usługi materialne i niematerialne (m.in. korzystanie z serwisu Lex, sprawdzanie przewodów kominowych, dzierżawa dystrybutora wody, podpis elektroniczny kwalifikowany, abonament za korzystanie z KR D, dzierżawa ksero, hosting strony oraz poczty elektronicznej, przegląd gaśnic, monitoring, roczny abonament za domenę strony RSM, itp.).	31 000,00	29 555,86	28 000,00
30	Sprzątanie biur	25 300,00	25 239,60	23 600,00
31	Koszty związane m.in. z koniecznością dokupienia licencji, rozszerzenie oprogramowania w związku z wprowadz.opł.stałej, z.w.	15 000,00	14 206,50	0,00
31'	Dokupienie modułu - Obieg informacji i dokumentów		0,00	6 000,00
32	Zakup środków ochronnych (maseczki, folia na drzwi)	500,00	282,66	0,00
33	Lustracja za lata 2018-2020	20 000,00	21 063,10	0,00
	Lustracja		20 000,00	
	koszt dojazdu		1 063,10	
34	Montaż drzwi i malowanie w przedsiorku		9 200,00	0,00
35	Meble w księgowości w pomieszcz. po banku		3 900,00	0,00
36	Remont pokoi nr 6,8, sekretariat, pok.wiceprezesa		15 027,59	0,00
37	Oprawy oświetleniowe -p. W-ce Prezesa,6,8,9		4 199,81	0,00
38	Wynagrodzenie -wyrok i po wyroku do 31.12.2022		443 590,33	0,00
	Wynagrodzenie -wyrok		247 552,00	
	wynagrodz. 06/2021-06/2022		116 563,33	
	nagroda jubileuszowa		42 075,00	
	wynagrodz. 07/2022-10/2022		37 400,00	
39	Pozostałe koszty dotyczące wyroku i po wyroku (składki ZUS pracodawca+FPIFGŚP)		31 577,67	0,00
40	Marketing i promocja (ulotki, długopisy, nowa strona internetowa, nagr. na piknik)		13 585,43	0,00
	logo,ulotki,długopisy,balony, smycze, kubki		2 404,20	
	wyk nowej strony internetowej		9 225,00	
	film z Prezesem RSM		1 500,00	
	nagrody na piknik		456,23	
41	Archiwizacja dokumentów oraz wywóz odpadów z archiwum		17 292,72	0,00
	archiwizacja dokumentów		16 500,00	
	wywóz odpadów z archiwum		792,72	
	OGÓŁEM	2 570 000,00	3 015 572,83	2 983 495,00

Plan finansowy na 2023 rok

Planowane na 2023 rok koszty Zarządu w kwocie 2 983 495,00 zł wynikają z powyższego zestawienia.

W związku z planowanym wdrożeniem obiegu informacji i dokumentów poprzez system komputerowy, koniecznym jest dokupienie modułu. Na 2023r. zaplanowano wyższe koszty Rady Nadzorczej w stosunku do poniesionych w 2022r., wynikające z należnej diety ryczałtowej, wyliczonej wielkością zgodnie ze statutem, na podstawie minimalnej płacy, która od 01.01.2023r. wynosi 3 490 zł, natomiast od 01.07.2023r. będzie wynosić 3 600 zł. W zaplanowanych kosztach pracy jest osobowy fundusz płac, bezosobowy fundusz płac, składki ZUS, FPIFGŚP, odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, 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 zaplanowano w oparciu o obowiązującą umowę z informatykiem oraz zaplanowano wynagrodzenie dla kancelarii prawnej, w związku z toczącą się sprawą podziału ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gołębiów II. Osobowy fundusz płac również zaplanowany został w oparciu o obowiązujące umowy, zawarte z pracownikami oraz członkiem Zarządu. W planie na 2023r. zaplanowano wynagrodzenie dla Wiceprezesa RSM, uwzględniając zapisy regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz zaplanowano trzy miesiące (szacunkowo) wynagrodzenia dla byłego członka Zarządu, który obecnie przebywa na usprawiedliwionej nieobecności. Osobowy fundusz 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 2023r. zaplanowano współpracę z jednym prawnikiem i założono miesięczne wynagrodzenie w wysokości 4 000 zł, przy czym w 2022r. miesięczny koszt obsługi prawnej wynosił 5 904 zł (2 osoby). Koszty sprzątnięcia pomieszczeń biurowych w siedzibie Zarządu wynikają z umowy zawartej z firmą S.M.A.R.T. Część kosztów zaplanowano na porównywalnym poziomie kosztów poniesionych w 2022r.

3. Klucz podziału kosztów Zarządu w 2023r.

W planie gospodarczym na 2023r. kosztami Zarządu obciążono lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

Podział kosztów Zarządu dokonano wg zasad określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. wg struktury przychodów.

Klucz podziału kosztów Zarządu w poszczególnych rodzajach działalności dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży został ustalony do wielkości przychodu na danej działalności do przychodów ogółem (**przychody na podstawie rachunku zysków i strat za 12 miesięcy 2022r.**), podział wg poniższego:

Przychody przyjęte do klucza podziału kosztów Zarządu zaplanowanych na 2023r. Na Osiedla

Wyszczególnienie	Oś.XV-lecia		Oś.Gołębiów I		Ogółem	
	przychody	Udział%	przychody	Udział%	przychody	Udział %
Lokale mieszkalne	18 450 030,25	58,04%	13 337 800,02	41,96%	31 787 830,27	100,00%
Lokale użytkowe	689 145,47	49,70%	697 327,19	50,30%	1 386 472,66	100,00%
Garaże	49 478,84	27,50%	130 469,52	72,50%	179 948,36	100,00%
Razem:	19 188 654,56	57,53%	14 165 596,73	42,47%	33 354 251,29	100,00%

	Przychody ogółem	Udział%
Lokale mieszkalne	31 787 830,27	95,30%
Lokale użytkowe	1 386 472,66	4,16%
Garaże	179 948,36	0,54%
Przychody ogółem	33 354 251,29	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.

PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZADU wg Osiedli - plan na 2023r.		
1.	Wartość ogółem, w tym:	2 983 495,00
2.	Osiedle XV-Lecia, w tym:	1 716 349,18
2.1.	lokale mieszkalne	1 650 234,33
2.2.	lokale użytkowe	61 684,36
2.3.	garaże	4 430,49
3.	Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:	1 267 145,82
3.1.	lokale mieszkalne	1 193 036,40
3.2.	lokale użytkowe	62 429,04
3.3.	garaże	11 680,38
PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZADU wg rodzaju lokali		
1.	Wartość ogółem, w tym:	2 983 495,00
2.	Lokale mieszkalne, w tym:	2 843 270,73
2.1.	lokale mieszkalne - XV-Lecie:	1 650 234,33
2.2.	lokale mieszkalne - Gołębiów I:	1 193 036,40
3.	Lokale użytkowe, w tym:	124 113,40
3.1.	lokale użytkowe - XV-Lecie:	61 684,36
3.2.	lokale użytkowe - Gołębiów I:	62 429,04
4.	Garaże, w tym:	16 110,87
4.1.	garaże - XV-Lecie:	4 430,49
4.2.	garaże - Gołębiów I:	11 680,38

Klucz podziału kosztów ADM

W planie gospodarczym na rok 2023 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 2023r.			
L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
1.	Osiedle XV-Lecia, w tym:	137 238,64	100,00
1.1	lokale mieszkalne	132 240,70	96,36
1.2	lokale użytkowe	2 835,39	2,07
1.3	garaże	2 162,55	1,58
2.	Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:	102 277,75	100,00
2.1	lokale mieszkalne	94 760,50	92,65
2.2	lokale użytkowe	2 346,45	2,29
2.3	garaże	5 170,80	5,06
PODZIAŁ KOSZTÓW ADM wg rodzaju lokali			
L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
1.	Powierzchnia ogółem, w tym:	239 516,39	200,00
2.	Lokale mieszkalne, w tym:	227 001,20	189,01
2.1.	lokale mieszkalne - XV-Lecie:	132 240,70	96,36
2.2.	lokale mieszkalne - Gołębiów I:	94 760,50	92,65
3.	Lokale użytkowe, w tym:	5 181,84	4,36
3.1.	lokale użytkowe - XV-Lecie:	2 835,39	2,07
3.2.	lokale użytkowe - Gołębiów I:	2 346,45	2,29
4.	Garaże, w tym:	7 333,35	6,63
4.1.	garaże - XV-Lecie:	2 162,55	1,58
4.2.	garaże - Gołębiów I:	5 170,80	5,06

5. Planowany osobowy i bezosobowy fundusz płac na 2023r.:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia pracownicze ogółem	Zatrudnienie w etatach	Bezosobowy fundusz płac
XV Lecie	1 151 000,00	17,50	102 400,00
* prac. umysłowi	381 000,00	5,00	0,00
* prac. fizyczni	770 000,00	12,50	102 400,00
Gołębiów I	830 000,00	15,50	102 400,00
* prac. umysłowi	260 000,00	4,00	0,00
* prac. fizyczni	570 000,00	11,50	102 400,00
Zarząd	1 950 000,00	22,75	47 000,00
* czł Zarządu+prac.umysł	1 950 000,00	22,75	47 000,00
Razem RSM	3 931 000,00	55,75	251 800,00
* prac. umysłowi	2 591 000,00	31,75	47 000,00
* prac. fizyczni	1 340 000,00	24,00	204 800,00

6. Plan gospodarczo-finansowy RSM:

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2023 rok zaplanowano w podziale na poszczególne rodzaje ponoszonych kosztów, w rozbięciu na Osiedle XV-Lecie i Osiedle Gołębiów I. Jako bazę wyjściową przyjęto koszty wg rachunku zysków i strat za 12 miesięcy 2022r., na podstawie których zaplanowano koszty na 2023r. Pod uwagę wzięto umowy z kontrahentami.

6.1. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie:

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

PLAN FINANSOWY na 2023r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu XV-Lecia				
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2022r. [zł]	Koszty za okres 01-12/2022r. [zł]	Planowane koszty na 2023r. [zł]
I	Koszty eksploatacji	4 301 154,00	4 776 165,90	4 869 336,00
II	Koszty finansowe	500,00	216,15	300,00
III	Koszty operacyjne	195 200,00	176 364,91	100 000,00
IV	Ubezpieczenie majątkowe	109 500,00	109 475,18	157 000,00
V	Podatek od nieruchomości	103 782,00	102 984,99	102 508,00
VI	Eksploatacja wind	115 000,00	120 456,33	145 000,00
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	617 831,00	839 121,00	889 812,00
VIII	Dzierżawa pojemników	42 332,00	38 412,96	38 413,00
IX	Utrzymanie domofonów	13 700,00	12 125,00	12 500,00
X	Centralne ogrzewanie	6 722 075,00	7 251 367,74	7 000 000,00
XI	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	369 154,00	409 248,77	410 000,00
XII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	2 180 282,00	2 078 661,10	2 100 000,00
XIII	Monitoring budynku	98 500,00	88 708,33	73 490,00
	OGÓŁEM	14 869 010,00	16 003 308,36	15 898 359,00

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za okres 01-12/2022r. [zł]	Planowane koszty w 2023r. [zł]	Planowane naliczenia w 2023r. [zł]
1.	Fundusz remontowy lokali	3 002 117,51	wg planu remont.	3 002 481,00
2.	Fundusz termomodernizacyjny	270 314,52	wg planu remont.	270 315,00
3.	Fundusz remontowy dźwigów	157 891,10	wg planu remont.	273 466,00
4.	Fundusz wodomierzowy	107 809,80	wg planu remont.	107 776,00

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 na 2023r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu Gołębiów I				
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2022r. [zł]	Koszty za okres 01-12/2022r. [zł]	Planowane koszty na 2023r. [zł]
I	Koszty eksploatacji	3 543 489,00	3 787 994,10	3 998 555,00
II	Koszty finansowe	500,00	0,00	300,00
III	Koszty operacyjne	230 000,00	184 553,60	100 000,00
IV	Ubezpieczenie majątkowe	82 600,00	82 516,56	112 500,00
V	Podatek od nieruchomości	75 591,00	73 225,49	71 493,00
VI	Eksploatacja wind	220 000,00	200 193,02	225 000,00
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	420 498,00	540 217,00	564 732,00
VIII	Dzierżawa pojemników	34 597,00	31 330,56	32 767,00
IX	Zryczałtowana opłata za gaz	285 024,00	5 738,57	290 000,00
X	Utrzymanie domofonów	6 876,00	6 328,99	6 000,00
XI	Centralne ogrzewanie	4 004 262,00	4 147 840,19	4 400 000,00
XII	Konserwacja i serwis węzłów		47 531,81	66 096,00
XIII	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 224 424,00	1 362 607,60	1 400 000,00
XIV	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 378 883,00	1 272 990,77	1 300 000,00
	OGÓŁEM	11 506 664,00	11 743 068,26	12 567 443,00

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za okres 01-12/2022r. [zł]	Planowane koszty w 2023r. [zł]	Planowane naliczenia w 2023r. [zł]
1.	Fundusz remontowy lokali	2 270 661,84	wg planu remont.	2 203 811,00
2.	Fundusz remontowy dźwigów	179 263,38	wg planu remont.	282 934,00
3.	Fundusz wodomierzowy	98 891,20	wg planu remont.	95 122,00

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

7. Fundusz remontowy i termomodernizacyjny zasobów mieszkaniowych.

Przychody/naliczenia w 2023r. zaplanowano w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz obowiązujący 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	94 760,50
2	Planowane naliczenia/przychody na fundusz remontowy w 2023r. (zł)	3 272 796,00	2 203 811,00

W większości budynków w zasobach RSM stawka odpisu na fundusz remontowy wynosi miesięcznie 1,70 zł/m².

Na dzień 31.12.2022r. 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.

Spółdzielnia w 2023r. 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 Czysła 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;
- 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 2023r., 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.

8. Fundusz remontowy dźwigów.

Przychody/naliczenia zaplanowano w oparciu o obowiązujący Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym – tj. proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynkach wielolokalowych wyposażonych w urządzenia dźwigowe, z pominięciem powierzchni lokali znajdujących się na parterze i z uwzględnieniem 50% powierzchni lokali usytuowanych na pierwszym piętrze.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV- Lecie	Osiedle Gołębiów I
1	Planowane naliczenia / przychody na fundusz remontowy dźwigów w 2023r. (zł)	273 466,00	282 934,00

9. Fundusz wodomierzowy.

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

Przychody/naliczenia na 2023r. zaplanowano w oparciu o naliczenie za miesiąc listopad 2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV- Lecie	Osiedle Gołębiów I
1	Planowane naliczenia/przychody na fundusz wodomierzowy w 2023r. (zł)	107 776,00	95 122,00

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 regulaminów obowiązujących w RSM.

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, parkowania, 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, koszty komornicze, opłaty od wniosku o uzasadnienie wyroku, odpisy aktualizujące utworzone na zaległości lokali użytkowych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, natomiast przychody to rozwiązanie rezerw, po uregulowaniu zadłużenia objętego nakazem, zwrot kosztów sądowych, zwrot kosztów egzekucyjnych).

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 2023rok.

L.p.		Planowane koszty (zł)	Planowane przychody (zł)	Wynik brutto (zł)
1.	Działalność gospodarcza	550 000	1 000 000	450 000
2.	Pozostała sprzedaż	15 000	45 000	30 000
3.	Koszty i przychody finansowe	200	7 000	6 800
4.	Koszty i przychody operacyjne	25 000	35 000	10 000
	Wynik na działalności gospodarczej innej niż GZM	590 200	1 087 000	496 800

11. PODSUMOWANIE

Plan gospodarczy obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą planu jest zrównoważenie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi kosztów i przychodów na 2023 rok oraz maksymalizacja zysku z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Przedstawiając projekt planu gospodarczo-finansowego na 2023r., 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);

Pełnomocnik Zarządu
Główny Księgowy
Agnieszka Druszczyk

PREZES ZARZĄDU

Karolina Czerwonka-Domagala

Główny Księgowy
Agnieszka Druszczyk

kod	nazwa	Mierzenie	Wartość		
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	1 168	50 270,92	m ²
		spółdzielcze	1 918	81 969,78	m ²
		Liczba zamieszkałych osób	5 548		
		Liczba m ² do opłaty za "windy"	31 981,39		
					132 240,70

EKSPLLOATACJA I UTRZYMANIE

I.P.	Wyszczególnienie	koszty za 2022r.	przychody / naliczenia za 2022	Planowane koszty w 2023r
I.	Koszty ogólne eksploatacji	4 776 165,90 zł	3 548 187,26 zł	4 869 336 zł
1	Energia elektryczna	101 152,40 zł	0,00 zł	105 000 zł
2	Sprzątanie budynków terenów zielonych	967 917,24 zł	0,00 zł	1 058 405 zł
2'	dezynfekcja	10 679,60 zł	0,00 zł	- zł
3	Opłata "deszczowa"	32 931,08 zł	0,00 zł	32 931 zł
4	Usługi kominiarskie	104 339,82 zł	0,00 zł	120 277 zł
4.1	usługi kominiarskie - przeglądy	33 092,33 zł	0,00 zł	49 977 zł
4.2	usługi kominiarskie - pozostałe roboty	71 247,49 zł	0,00 zł	70 300 zł
5	Koszty Administracji Osiedla	749 022,41 zł	0,00 zł	751 803 zł
5.1	amortyzacja	7 478,15 zł	0,00 zł	8 000 zł
5.2	materiały na cele czystości	2 250,45 zł	0,00 zł	2 250 zł
5.3	odzież ochronna i robocza	1 031,65 zł	0,00 zł	900 zł
5.4	konserw. I napr.urządz.biur.	0,00 zł	0,00 zł	300 zł
5.5	odpis na ZFŚS	28 270,49 zł	0,00 zł	26 600 zł
5.6	składka PFRON	8 571,30 zł	0,00 zł	10 500 zł
5.7	koszty lokali RSM	161 702,34 zł	0,00 zł	145 000 zł
5.8	wynagr.pracownicy umysl. osob.f.plac	386 601,98 zł	0,00 zł	381 000 zł
5.9	wynagr.bezoseb.f.plac	93 600,00 zł	0,00 zł	102 400 zł
5.10	umysłowi składka ZUS	59 516,05 zł	0,00 zł	73 641 zł
5.11	umysłowi PPK	0,00 zł	0,00 zł	850 zł
6	Usługi transportowo-sprzętowe	226,29 zł	0,00 zł	500 zł
7	Koszty Zarządu RSM	1 617 328,38 zł	0,00 zł	1 650 000 zł
8	Pozostałe koszty	309 986,10 zł	0,00 zł	267 170 zł
8.1	inne materiały	28 814,51 zł	0,00 zł	27 000 zł
8.2	wycena	2 910,32 zł	0,00 zł	1 100 zł
8.3	usługi materialne i niematerialne	206 919,88 zł	0,00 zł	160 000 zł
8.4	prowijza bankowa	1 778,00 zł	0,00 zł	2 000 zł
8.5	opłata pocztowa	14 834,95 zł	0,00 zł	14 000 zł
8.6	koszenie	50 806,98 zł	0,00 zł	60 970 zł
8.7	wieczyste użytkowanie gruntu/opłata przekształceniowa	71,46 zł	0,00 zł	100 zł
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	2 050,00 zł	0,00 zł	2 000 zł
8.9	marketing i promocja	1 800,00 zł	0,00 zł	- zł
9	Konserwacja	870 950,72 zł	0,00 zł	874 000 zł
10	Transport	5 929,86 zł	0,00 zł	5 500 zł
11	Dzierżawa węzłów	5 692,00 zł	0,00 zł	4 250 zł
I'	Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)	0,00 zł	175 863,46 zł	- zł
II.	Zwrot stawki eksploatacyjnej- k. operacyjne	0,00 zł	0,00 zł	- zł
III.	Koszty i przychody finansowe	216,15 zł	230 429,80 zł	300 zł
IV.	Koszty i przychody operacyjne	176 364,91 zł	208 573,11 zł	100 000 zł
V.	Rozlicz. Międzyokresowe - wynik GZM (narastająco)	0,00 zł	744 355,97 zł	- zł
VI.	Ubezpieczenie majątkowe	109 475,18 zł	126 823,47 zł	157 000 zł
VIIa	Podatek od nieruchomości - część wspólna	102 984,99 zł	104 796,54 zł	102 508 zł
VIIb	Podatek od nieruchomości - lokale spółdzielcze			
VIII.	Eksploatacja wind	120 456,33 zł	113 856,04 zł	145 000 zł
IX.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	839 121,00 zł	839 121,00 zł	889 812 zł
X.	Dzierżawa pojemników	38 412,96 zł	31 477,20 zł	38 413 zł
XI.	Utrzymanie domofonów	12 125,00 zł	27 630,75 zł	12 500 zł
XII.	Centralne ogrzewanie	7 251 367,74 zł	6 672 843,26 zł	7 000 000 zł
XIII.	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	409 248,77 zł	379 572,69 zł	410 000 zł
XIV.	Opłata stała CCW na pokrycie kosztów stałych energii cieplnej	0,00 zł	94 803,20 zł	- zł
XV.	Zużycie wody i odprowadzeń ścieków	2 078 661,10 zł	2 148 942,07 zł	2 100 000 zł
XVI.	Opłata stała na pokrycie kosztów ZW	0,00 zł	123 482,33 zł	- zł
XVII.	Wodomierz główny - opłata abonamentowa	0,00 zł	3 756,44 zł	- zł
XVIII.	Monitoring budynku	88 708,33 zł	81 738,70 zł	73 490 zł
	OGÓŁEM	16 003 308,36 zł	15 656 253,29 zł	15 898 359 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za 2022r	Planowane koszty w 2023r	Planowane naliczenia w 2023r
1.	Fundusz remontowy lokali	3 002 117,51 zł	wg planu remontów	3 002 481 zł
2.	Fundusz remontowy dźwigów	157 891,10 zł	wg planu remontów	273 466 zł
3.	Fundusz wodomierzowy	107 809,80 zł	wg planu remontów	107 776 zł
4.	Fundusz termomodernizacyjny	270 314,52 zł	wg planu remontów	270 315 zł

KREDYT DO SPŁATY NA 31.12.2022r.

2 101 767,28 zł

Radom, dn. 09.02.2023 r.

Specjalista ds. księgowości i obsługi archiwum Z-ca Głównego Księgowego

Agnieszka Dąbkowska

Agnieszka Kapciak

PLAN GOSPODARczo-FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2023

kod	Osiedle Gołębiów I	Powierzchnia nieruchomości (m2):	149 996,00		
		Powierzchnia użytkowa lokali (m2):	94 760,50		
		Liczba mieszkań, w tym:	1 758		
		odrębna własność	853	45 786,23	m2
		spółdzielcze	905	48 974,27	m2
G-I		Liczba zamieszkałych osób:	3 478		
		Liczba m ² dla opłaty za windy:	43 076,19		

EKSPLLOATACJA I UTRZYMANIE

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty za 2022r.	Przychody za 2022 r.	Planowane koszty w 2023r.
I.	Koszty eksploatacji	3 787 994,10	2 922 002,77	3 998 555 zł
1	Energia elektryczna	94 170,15	-	109 000 zł
2	Sprzątanie budynków, terenów zewnętrznych	636 544,48	-	886 300 zł
2'	Dezynfekcja	21 156,00	-	- zł
3	Oplata deszczowa	81 421,94	-	77 374 zł
4	Usługi kominarskie	20 171,16	-	35 480 zł
4.1	usługi kominarskie - przeglądy	15 165,36	-	28 480 zł
4.2	usługi kominarskie - pozostałe roboty	5 005,80	-	7 000 zł
5	Koszty Administracji Osiedla	589 248,10	-	618 366 zł
5.1	amortyzacja	19 318,12	-	19 500 zł
5.2	materiały na cele czystości	2 905,09	-	2 905 zł
5.3	odzież ochronna i robocza	1 801,76	-	1 700 zł
5.4	konser. i napr. urządz. biurowych	861,00	-	861 zł
5.5	odpis na ZFSS	23 281,58	-	25 000 zł
5.6	składka PFRON	6 569,19	-	8 500 zł
5.7	koszty lokali RSM	160 023,10	-	145 000 zł
5.8	wynagr. pracownicy umysłowi osob. f. plac	236 402,69	-	260 000 zł
5.9	wynagr. bezosob. f. plac	94 029,67	-	102 400 zł
5.10	umysłowi składka ZUS	41 570,73	-	50 000 zł
5.11	umysłowi PPK	2 485,17	-	2 500 zł
6	Usługi transportowo sprzętowe	3 541,95	-	4 000 zł
7	Koszty Zarządu RSM	1 233 594,18	-	1 193 000 zł
8	Pozostałe koszty	346 706,81	-	323 636 zł
8.1	inne - materiały	17 987,98	-	15 500 zł
8.2	wycena	492,00	-	1 100 zł
8.3	dozór techniczny	-	-	- zł
8.3	usługi materialne i niematerialne	206 993,73	-	174 000 zł
8.4	prowiżja bankowa	4 144,92	-	4 900 zł
8.5	opłata pocztowa	11 182,25	-	10 500 zł
8.6	koszenie	59 799,32	-	74 735 zł
8.7	wieczyste użytk. gruntu/opłata przekształceniowa	38 484,03	-	38 500 zł
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	5 823,00	-	5 000 zł
8.9	marketing i promocja	1 800,00	-	- zł
9	Konserwacja	744 114,08	-	734 000 zł
10	Transport	4 967,34	-	5 000 zł
11	Dzierżawa węzłów	12 357,91	-	12 400 zł
I'	Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)	-	117 365,67	- zł
II	Zwrot stawki eksploatacyjnej- k.operacyjnej	-	-	- zł
III	Koszty i przychody finansowe	-	66 930,39	200 zł
IV	Koszty i przychody operacyjne	184 553,60	204 502,53	190 000 zł
V	Rozlicz. międzyorkes.-wynik GZM (nastajaco)	-	- 1 054 552,61	- zł
VI	Ubezpieczenia majątkowe	82 516,56	94 088,40	112 500 zł
VIIa.	Podatek od nieruch.-część wspólna	73 225,49	71 586,73	71 493 zł
VIIb.	Podatek od nieruch.-lokale spółdziel.	-	-	- zł
VIII	Eksploatacja wind	200 193,02	167 640,61	225 000 zł
IX	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	540 217,00	540 217,00	564 732 zł
X	Dzierżawa pojemników	31 330,56	24 856,56	32 767 zł
XI	Zryczałtowana opłata za gaz	5 738,57	242 720,50	290 000 zł
XII	Utrzymanie domofonów	6 328,99	16 353,00	6 000 zł
XIII	Centralne ogrzewanie	4 147 840,19	3 901 174,76	4 400 000 zł
XIV	Konserwacja i serwis węzłów	47 531,81	-	66 096 zł
XV	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 362 607,60	999 284,44	1 400 000 zł
XVI	Oplata stała na pokrycie kosztów CCW	-	108 391,14	- zł
XVII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 272 990,77	1 242 746,95	1 300 000 zł
XVIII	Oplata stała na pokrycie kosztów ZW	-	69 122,14	- zł
XVII	Wodomierz główny - opłata abonament.	-	-	- zł
XVIII	Wodomierz lokalowy - opłata abonament.	-	-	- zł
XIX	Monitoring budynku	-	-	- zł
	OGÓLEM:	11 748 068,26	9 734 430,98	12 567 443 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia w 2022r.	Planowane koszty w 2023r.	Planowane naliczenia w 2023r.
1	Fundusz remontowy lokali	2 270 661,84	wg planu remontów	2 203 811 zł
2	Spłata kosztów termomodernizacji	-	wg planu remontów	- zł
2	Fundusz remontowy dźwigów	179 263,38	wg planu remontów	282 934 zł
3	Fundusz wodomierzowy	98 891,20	wg planu remontów	95 122 zł

KREDYTY NA TERMÓDERNIZACJĘ BUDYNKÓW	
Kredyt do spłaty na 31.12.2022r.	867 573,87