

UCHWAŁA nr 21...../2024
RADY NADZORCZEJ RSM
im. Józefa Grzeczmarowskiego
z dnia 19.03.2024r.

w sprawie: uchwalenia planu gospodarczo - finansowego RSM na rok 2024.

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 2024.

§ 2

Plan gospodarczo – finansowy RSM na rok 2024 stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Rafał Górski
Rafał Górski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Elżbieta Maciejewska
Elżbieta Maciejewska

Głosowanie:

Za:8.....

Przeciw:0.....

Wstrzymało się:2.....

Piotr Szczepański
Piotr Szczepański
RADCA PRAWNY
KL - 1534

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
nr 21 / 2024
dnia 19 / 03 / 2024
.....

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**



**PLAN
GOSPODARCZO – FINANSOWY
RADOMSKIEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
na 2024 rok**

Radom, marzec 2024 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 2023r. W planie uwzględniono obowiązujące stawki składników opłat.

Planowane koszty na 2024r. przyjęto w oparciu o obowiązujące na dzień 31.12.2023r. 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 2024r. dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sporządzony został odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawową zasadą przyjętą przy sporządzaniu planu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024r. 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 2024 rok.

1. Zasoby Spółdzielni – podstawowe informacje :

Wyszczególnienie	Osiedle XV-Lecie	Osiedle Gołębiów I	Razem RSM
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	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
odrębna własność	1 188	868	2 056
spółdzielcze	1 898	890	2 788
Liczba zamieszkałych osób (os.)	5 473	3 421	8 894
Ilość mieszkań do naliczenia opłaty za windy	763	989	1 752
Liczba dźwigów osobowych (szt.)	22	34	56
Liczba zawartych umów w ewidencji lokali użytkowych (najem, dzierżawa, garaże, reklamy, itp.) (szt.)	219	366	585
Ilość lokali użytkowych (w tym biura S-ni RSM i pom. po klubie na XV-L) (szt.)	30	26	56
Ilość garaży (szt.)	130	271	401
Powierzchnia garaży (m ²)	2 162,55	5 170,80	7 333,35

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeźcznarowskiego**

2. Plan kosztów Zarządu na 2024 rok

Poniższa tabela prezentuje przewidywane koszty Zarządu w 2024r., zaplanowane w oparciu o koszty poniesione w 2023r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan na 2023r.	Wykonanie - koszty za 12 m-cy 2023	Plan na 2024r.
1	Koszty pracy	2 458 550,00	2 347 607,26	2 778 834,00
	osobowy f.płac brutto	1 950 000,00	1 836 848,49	2 250 000,00
	pozostałe koszty f.płac	508 550,00	460 758,77	528 834,00
	składki ZUS pracodawca+FPiFGŚP	375 000,00	306 701,14	310 000,00
	bezosobowy f. płac	47 000,00	64 274,90	119 496,00
	informatyk	27 000,00	27 000,00	28 200,00
	kancelaria prawna dot.podział Goł.II	20 000,00		0,00
	umowy zlecenia dział techn.,BHP		37 274,90	91 296,00
	odpis na ZFŚS	39 950,00	43 577,47	50 760,00
	PFRON	45 000,00	44 521,00	44 748,00
	PPK (pracodawca)	1 600,00	1 684,26	3 830,00
2	Szkolenia i kursy pracow.	7 000,00	6 633,69	8 000,00
3	Inne świad pracowników (zgodnie z bhp, podróże służbowe)	6 700,00	6 078,62	8 435,00
4	Koszty Rady Nadzorczej	134 535,00	136 728,73	165 032,00
	wynagrodzenie	115 720,00	108 043,80	141 516,00
	ZUS	18 815,00	28 114,56	23 016,00
	pozostałe koszty RN (pamięć przenośna, zakupy na Wigilię)		570,37	500,00
5	Amortyzacja	16 000,00	17 955,48	18 000,00
6	Energia elektryczna	40 000,00	21 775,54	40 000,00
7	Zimna woda	1 300,00	1 333,90	1 500,00
8	Centralne ogrzewanie	21 000,00	30 075,92	32 000,00
9	Dzierżawa węzłów	500,00	522,60	530,00
10	Oplaty telefoniczne	7 000,00	6 647,85	7 000,00
11	Obsługa informatyczna SOFTHARD	42 000,00	53 336,11	47 600,00
12	Podatek od nieruchomości	11 500,00	11 833,56	11 840,00
13	Wieczyste użytkowanie działki na Goł.II	1 800,00	1 807,69	1 810,00
14	Oplata ubezpieczeniowa	6 900,00	6 881,73	7 200,00
15	Oplata skarb., sąd., rejestrowa	1 500,00	1 459,04	1 500,00
16	Materiały biurowe	16 000,00	14 414,60	16 000,00
17	Tusze i tonery	1 700,00	1 781,75	1 800,00
18	Napr i konserw. urządzeń biur.	500,00	150,00	500,00
19	Oplaty pocztowe	100,00	75,00	100,00
20	Ogłoszenia i reklamy	2 500,00	2 886,62	2 500,00
21	Prowizja bankowa	44 000,00	47 137,57	47 500,00
22	Badanie bilansu	8 610,00	8 610,00	11 685,00
23	Prasa	100,00	242,72	200,00
24	Składki członkowskie	4 600,00	4 550,00	4 600,00
25	Obsługa prawna	48 000,00	66 801,34	42 000,00
26	Walne Zgromadzenie	10 000,00	3 308,65	4 000,00
27	Koszty sekretariatu	3 500,00	1 947,14	3 000,00
28	Pozostałe koszty (m.in. ryczałt samochodowy, wiazanki, bilety parkingowe, pieczątki, wycena rezerw, roczny abonament dla serwera RSM, bilety, badania lekarskie okresowe, prenumeraty, kartki świąteczne, pełnomocnictwa, telefony, części komputerowe, , itp.).	30 000,00	33 003,07	33 000,00

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

29	Usługi materialne i niematerialne (m.in. sprawdzanie przewodów kominowych, dzierżawa dystrybutora wody, korzystanie ze skrytki poczt., podpis elektroniczny kwalifikowany, abonament za korzystanie z KRD, dzierżawa ksero, przegląd gaśnic, monitoring, roczny abonament za domenę strony RSM, itp.).	28 000,00	24 223,81	28 000,00
30	Sprzątanie biur	23 600,00	28 364,28	36 528,00
31	Koszty związane m.in. z koniecznością wymiany komputerów i aktualizacją systemu komputerowego	0,00		5 000,00
32	Dokupienie modułu - Obieg informacji i dokumentów, magazyny	6 000,00	-	6 000,00
33	Lustracja za lata 2021-2023	0,00		20 000,00
OGÓŁEM		2 983 495,00	2 888 174,27	3 391 694,00

Planowane na 2024 rok koszty Zarządu w kwocie 3.391,694,00 zł wynikają z powyższego zestawienia.

Na 2024r. zaplanowano wyższe koszty Rady Nadzorczej w stosunku do poniesionych w 2023r., wynikające z należnej diety ryczałtowej, wyliczonej wielkościami zgodnie ze statutem, na podstawie minimalnej płacy, która od 01.01.2024r. wynosi 4 242 zł, natomiast od 01.07.2024r. będzie wynosić 4 300 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 obowiązujące umowy zlecenia: z informatykiem, BHP oraz inspektorem nadzoru. Osobowy fundusz płac również zaplanowany został w oparciu o obowiązujące umowy, zawarte z pracownikami oraz członkami Zarządu. Z uwagi na wolny etat w dziale technicznym, uwzględniono wynagrodzenie dla dodatkowej osoby. Osobowy fundusz płac uwzględnia przewidywane należne wypłaty nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych. Zaplanowano wypłatę premii rocznej dla członka Zarządu. Zaplanowane, wyższe koszty na szkolenia i kursy wynikają z konieczności nabywania wiedzy, celem wdrażania i stosowania zasad wynikających ze zmieniających się przepisów dotyczących spółdzielczości.

W 2024r. zaplanowano współpracę z jednym prawnikiem i założono miesięczne wynagrodzenie w wysokości 3 500 zł, przy czym w 2023r. miesięczny koszt obsługi prawnej wynosił 3 000 zł, a w 2022r. koszty obsługi prawnej wynosiły 5 904 zł (2 osoby). Koszty sprzątania pomieszczeń biurowych w siedzibie Zarządu wynikają z umowy zawartej z firmą MULTIBUDEX. W planowanych kosztach zarządu na 2024 rok uwzględniono koszty lustracji za lata 2021-2023. Wyższe koszty badania bilansu wynikają z zawartej umowy z firmą audytorską. Część kosztów zaplanowano na porównywalnym poziomie kosztów poniesionych w 2023r.

3. Klucz podziału kosztów Zarządu w 2024r.

W planie gospodarczym na 2024r. kosztami Zarządu obciążono lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

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 2023r.**), podział wg poniższego:

Przychody przyjęte do klucza podziału kosztów Zarządu zaplanowanych na 2024r. Na Osiedla

Wyszczególnienie	Oś.XV-lecia		Oś.Gołębiów I		Ogółem	
	przychody	Udział%	przychody	Udział%	przychody	Udział %
Lokale mieszkalne	20 421 489,67	58,33%	14 589 766,10	41,67%	35 011 255,77	100,00%
Lokale użytkowe	748 476,92	49,10%	775 786,43	50,90%	1 524 263,35	100,00%
Garaże	73 327,35	34,97%	136 375,83	65,03%	209 703,18	100,00%
Razem:	21 243 293,94	57,81%	15 501 928,36	42,19%	36 745 222,30	100,00%

	Przychody ogółem	Udział%
Lokale mieszkalne	35 011 255,77	95,28%
Lokale użytkowe	1 524 263,35	4,15%
Garaże	209 703,18	0,57%
Przychody ogółem	36 745 222,30	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 2024r.		
1.	Wartość ogółem, w tym:	3 391 694,00
2.	Osiedle XV-Lecia, w tym:	1 960 867,28
2.1.	lokale mieszkalne	1 884 995,80
2.2.	lokale użytkowe	69 110,85
2.3.	garaże	6 760,63
3.	Koszty Osiedle Gołębiów I, w tym:	1 430 826,72
3.1.	lokale mieszkalne	1 346 610,24
3.2.	lokale użytkowe	71 644,45
3.3.	garaże	12 572,03

PODZIAŁ KOSZTÓW ZARZADU wg rodzaju lokali		
1.	Wartość ogółem, w tym:	3 391 694,00
2.	Lokale mieszkalne, w tym:	3 231 606,04
2.1.	lokale mieszkalne - XV-Lecie:	1 884 995,80
2.2.	lokale mieszkalne - Gołębiów I:	1 346 610,24
3.	Lokale użytkowe, w tym:	140 755,30
3.1.	lokale użytkowe - XV-Lecie:	69 110,85
3.2.	lokale użytkowe - Gołębiów I:	71 644,45
4.	Garaże, w tym:	19 332,66
4.1.	garaże - XV-Lecie:	6 760,63
4.2.	garaże - Gołębiów I:	12 572,03

Klucz podziału kosztów ADM

W planie gospodarczym na rok 2024 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 2024r.			
Lp.	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			
Lp.	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 2024r.:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia pracownicze ogółem	Zatrudnienie w etatach	Bezosobowy fundusz płac
XV Lecie	1 220 000,00	17,50	110 064,00
* prac. umysłowi	400 000,00	5,00	0,00
* prac. fizyczni	820 000,00	12,50	110 064,00
Gołębiów I	1 010 000,00	13,50	110 064,00
* prac. umysłowi	290 000,00	4,00	0,00
* prac. fizyczni	720 000,00	9,50	110 064,00
Zarząd	2 250 000,00	19,00	119 496,00
* czł Zarządu+prac.umysł	2 250 000,00	19,00	119 496,00
Razem RSM	4 480 000,00	50,00	339 624,00
* prac. umysłowi	2 940 000,00	28,00	119 496,00
* prac. fizyczni	1 540 000,00	22,00	220 128,00

6. Plan gospodarczo-finansowy RSM:

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2024 rok zaplanowano w podziale na poszczególne rodzaje ponoszonych kosztów, w rozbiciu na Osiedle XV-Lecie i Osiedle Gołębiów I. Jako bazę wyjściową przyjęto koszty wg rachunku zysków i strat za 12 miesięcy 2023r., na podstawie których zaplanowano koszty na 2024r. Pod uwagę wzięto umowy z kontrahentami.

W planowanych kosztach na 2024 rok zwiększono: koszty centralnego ogrzewania, koszty energii elektrycznej z uwagi na planowany wzrost cen. Wyższe koszty ubezpieczenia majątkowego wynikają z nowej polisy ubezpieczeniowej – składka ubezpieczeniowa uzależniona jest w znacznym stopniu od dużej szkodliwości w RSM.

6.1. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecia:

PLAN FINANSOWY na 2024r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu XV-Lecia				
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2023r. [zł]	Koszty za okres 01-12/2023r. [zł]	Planowane koszty na 2024r. [zł]
I	Koszty eksploatacji	4 869 336,00	4 857 445,57	5 396 713,00
II	Koszty finansowe	300,00	600,13	700,00
III	Koszty operacyjne	100 000,00	164 226,82	170 000,00
IV	Ubezpieczenie majątkowe	157 000,00	156 568,07	304 500,00
V	Podatek od nieruchomości	102 508,00	102 113,12	101 627,00
VI	Eksploatacja wind	145 000,00	99 520,08	120 000,00
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	889 812,00	891 327,00	910 000,00
VIII	Dzierżawa pojemników	38 413,00	42 725,10	69 903,00
IX	Utrzymanie domofonów	12 500,00	12 572,00	13 000,00
X	Centralne ogrzewanie	7 000 000,00	9 779 363,74	11 735 236,00
XI	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	410 000,00	626 793,93	752 153,00
XII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	2 100 000,00	2 033 706,13	2 582 086,00
XIII	Monitoring budynku	73 490,00	85 601,77	85 602,00
	OGÓŁEM	15 898 359,00	18 852 563,46	22 241 520,00

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za okres 01-12/2023r. [zł]	Planowane koszty w 2024r. [zł]	Planowane naliczenia w 2024r. [zł]
1.	Fundusz remontowy lokali	3 088 216,59	wg planu remont.	3 167 299,00
2.	Fundusz termomodernizacyjny	270 314,52	wg planu remont.	270 315,00
3.	Fundusz remontowy dźwigów	136 732,92	wg planu remont.	273 466,00
4.	Fundusz wodomierzowy	108 309,88	wg planu remont.	109 577,00

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

6.2. Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I:

PLAN FINANSOWY na 2024r. - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi na Osiedlu Gołębiów I				
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE				
I.P.	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2023r. [zł]	Koszty za okres 01-12/2023r. [zł]	Planowane koszty na 2024r. [zł]
I	Koszty eksploatacji	3 998 555,00	4 010 336,26	4 377 209,00
II	Koszty finansowe	300,00	5,92	100,00
III	Koszty operacyjne	100 000,00	140 053,43	100 000,00
IV	Ubezpieczenie majątkowe	112 500,00	112 204,21	217 886,00
V	Podatek od nieruchomości	71 493,00	71 135,88	70 503,00
VI	Eksploatacja wind	225 000,00	165 406,99	200 000,00
VII	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	564 732,00	557 832,00	580 000,00
VIII	Dzierżawa pojemników	32 767,00	34 508,88	35 247,00
IX	Zryczałtowana opłata za gaz	290 000,00	397 199,10	398 000,00
X	Utrzymanie domofonów	6 000,00	4 916,00	6 000,00
XI	Centralne ogrzewanie	4 400 000,00	5 546 344,04	6 655 613,00
XII	Konserwacja i serwis węzłów	66 096,00	66 096,00	66 096,00
XIII	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 400 000,00	1 855 716,56	2 226 860,00
XIV	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 300 000,00	1 224 734,42	1 457 145,00
	OGÓŁEM	12 567 443,00	14 186 489,69	16 390 653,00

FUNDUSZ REMONTOWY				
L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za okres 01-12/2023r. [zł]	Planowane koszty w 2024r. [zł]	Planowane naliczenia w 2024r. [zł]
1.	Fundusz remontowy lokali	2 255 970,46	wg planu remont.	2 287 066,00
2.	Fundusz remontowy dźwigów	141467,22	wg planu remont.	0,00
3.	Fundusz wodomierzowy	95 121,60	wg planu remont.	95 122,00
4.	Fundusz remontowy celowy	43 890,00	wg planu remont.	175 560,00

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 31.12.2023r. w budynkach po termomodernizacji, stawki odpisu wahają się w wysokości od 2,40 zł/m²/m-c do 4,90 zł/m²/m-c i wynikają z poniesionych kosztów prac remontowych oraz z kosztów związanych z zaciągniętymi kredytami.

Spółdzielnia w 2024r. 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 przedsięwzięciami remontowymi w 2024r., Spółdzielnia będzie zaciągać kredyty, ze względu na brak wystarczających środków finansowych na

realizację zadań. Po ustaleniu szacunkowych kosztów remontu poszczególnych budynków, Zarząd będzie występował do Rady Nadzorczej z wnioskami o podwyższenie stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków objętych termomodernizacją.

8. 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 2024r. zaplanowano w oparciu o naliczenie za miesiąc styczeń 2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle XV-Lecie	Osiedle Gołębów I
1	Planowane naliczenia/przychody na fundusz wodomierzowy w 2024r. (zł)	109 577,00	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 2024rok.

L.p.		Planowane koszty (zł)	Planowane przychody (zł)	Wynik brutto (zł)
1.	Działalność gospodarcza	690 000	1 200 000	510 000
2.	Pozostała sprzedaż	50 000	60 000	10 000
3.	Koszty i przychody finansowe	200	20 000	19 800
4.	Koszty i przychody operacyjne	36 000	36 000	0,00
	Wynik na działalności gospodarczej innej niż GZM	776 200	1 316 000	539 800

11. PODSUMOWANIE

Plan gospodarczy obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą planu jest zrównoważenie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi kosztów i przychodów na 2024 rok oraz maksymalizacja zysku z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Przedstawiając projekt planu gospodarczo-finansowego na 2024r., 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 Gofębiów I (całość Osiedla i na poszczególne nieruchomości);

WICEPREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Kaczmarzki

PREZES ZARZĄDU

Karolina Czerwonka-Domagata

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Kapciak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Elżbieta Maciejewska

Sekretarz
Rady Nadzorczej

PLAN GOSPODARczo - FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI
na rok 2024

Załącznik nr 1

Nieruchomość		Powierzchnia nieruchomości [m ²]	149 244,00		
kod	nazwa	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	132 240,70		
		Liczba mieszkań, w tym:	3 086		
		odrębna własność	1 188	51 104,26 m ²	132 240,70
		spółdzielcze	1 898	81 136,44 m ²	
	Osiedle XV-Lecia	Liczba zamieszkałych osób	5 473		
		Liczba mieszkań do opłaty za "windy"	765		

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE

I.P.	Wyszczególnienie	Koszty za 2023r.	Przychody / naliczenia za 2023r.	Planowane koszty w 2024r.
I.	Koszty ogólne eksploatacji	4 857 445,57 zł	3 860 689,69 zł	5 396 713 zł
1	Energia elektryczna	131 933,89 zł	0,00 zł	237 481 zł
2	Sprzątanie budynków terenów zielonych	973 187,52 zł	0,00 zł	1 030 000 zł
2'	Dezynfekcja	350,00 zł	0,00 zł	- zł
3	Opłata "deszczowa"	36 762,31 zł	0,00 zł	40 000 zł
4	Usługi kominiarskie	64 565,09 zł	0,00 zł	95 000 zł
4.1	usługi kominiarskie - przeglądy	40 840,20 zł	0,00 zł	80 000 zł
4.2	usługi kominiarskie - pozostałe roboty	23 724,89 zł	0,00 zł	15 000 zł
5	Koszty Administracji Osiedla	651 089,51 zł	0,00 zł	802 754 zł
5.1	amortyzacja	5 976,80 zł	0,00 zł	6 000 zł
5.2	materiały na cele czystości	1 880,52 zł	0,00 zł	1 881 zł
5.3	odzież ochronna i robocza	158,44 zł	0,00 zł	500 zł
5.4	konserw. i napr.urządz.biur.	- zł	0,00 zł	- zł
5.5	odpis na ZFŚS	26 607,52 zł	0,00 zł	38 700 zł
5.6	składka PFRON	10 360,52 zł	0,00 zł	11 400 zł
5.7	koszty lokali RSM	137 208,00 zł	0,00 zł	150 000 zł
5.8	wynagr.pracownicy umysl. osob.f.plac	294 788,26 zł	0,00 zł	400 000 zł
5.9	wynagr.bezosob.f.plac	116 080,00 zł	0,00 zł	110 064 zł
5.10	umysłowi składka ZUS	55 033,07 zł	0,00 zł	80 000 zł
5.11	ryczałt samochodowy	1 474,09 zł	0,00 zł	2 760 zł
5.12	podróże służbowe	236,90 zł	0,00 zł	- zł
5.13	umysłowi PPK	1 285,39 zł	0,00 zł	2 200 zł
6	Usługi transportowo-sprzętowe	23 355,48 zł	0,00 zł	10 000 zł
7	Koszty Zarządu RSM	1 597 510,42 zł	0,00 zł	1 885 000 zł
8	Pozostałe koszty	424 057,49 zł	0,00 zł	356 040 zł
8.1	inne materiały	25 143,32 zł	0,00 zł	27 000 zł
8.2	wycena	4 489,50 zł	0,00 zł	3 000 zł
8.3	usługi materialne i niematerialne	281 700,63 zł	0,00 zł	240 000 zł
8.4	provizja bankowa	1 876,20 zł	0,00 zł	2 000 zł
8.5	opłata pocztowa	16 234,96 zł	0,00 zł	15 000 zł
8.6	koszenie	60 968,38 zł	0,00 zł	60 968 zł
8.7	wieczyste użytkowanie gruntu/opłata przekształceniowa	71,46 zł	0,00 zł	71 zł
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	11 635,00 zł	0,00 zł	8 000 zł
8.9	odśnieżanie	21 938,04 zł	0,00 zł	- zł
9	Konserwacja	926 280,18 zł	0,00 zł	930 000 zł
10	Transport	5 702,57 zł	0,00 zł	5 500 zł
11	Dzierżawa węzłów	22 651,11 zł	0,00 zł	22 651 zł
I'	Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)	- zł	64 554,10 zł	- zł
II.	Zwrot stawki eksploatacyjnej k. operacyjne	- zł	- zł	- zł
III.	Koszty i przychody finansowe	600,13 zł	185 138,17 zł	700 zł
IV.	Koszty i przychody operacyjne	164 226,82 zł	289 641,91 zł	170 000 zł
V.	Rozlicz. Międzyokresowe - wynik GZM (narastająco)	- zł	-127 387,59 zł	- zł
VI.	Ubezpieczenie majątkowe	156 568,07 zł	126 856,47 zł	304 500 zł
VIIa	Podatek od nieruchomości - część wspólna	102 113,12 zł	103 958,54 zł	101 626 zł
VIIb	Podatek od nieruchomości - lokale spółdzielcze	- zł	- zł	- zł
VIII.	Eksploatacja wind	99 520,08 zł	116 543,75 zł	120 000 zł
IX.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	891 327,00 zł	891 357,00 zł	910 000 zł
X.	Dzierżawa pojemników	42 725,10 zł	38 883,79 zł	69 903 zł
XI.	Utrzymanie domofonów	12 572,00 zł	27 639,14 zł	13 000 zł
XII.	Centralne ogrzewanie	9 779 363,74 zł	8 288 071,44 zł	11 735 236 zł
XIII.	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	626 793,93 zł	400 774,30 zł	752 153 zł
XIV.	Opłata stała CCW na pokrycie kosztów stałych energii cieplej	- zł	113 801,99 zł	- zł
XV.	Zużycie wody i odprow.ścieków	2 033 706,13 zł	2 080 968,79 zł	2 582 086 zł
XVI.	Opłata stała na pokrycie kosztów ZW	- zł	129 293,59 zł	- zł
XVII.	Wodomierz główny - opłata abonamentowa	- zł	3 756,49 zł	- zł
XVIII.	Monitoring budynku	85 601,77 zł	95 989,60 zł	85 602 zł
	OGÓŁEM	18 852 563,46 zł	16 690 528,17 zł	22 241 520 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia za 2023r.	Planowane koszty w 2024r.	Planowane naliczenia w 2024r.
1.	Fundusz remontowy lokali	3 088 216,59 zł	wg planu remontów	3 167 299 zł
2.	Fundusz remontowy dźwigów	136 732,92 zł		0 zł
3.	Fundusz wodomierzowy	108 309,88 zł	wg planu remontów	109 577 zł
4.	Fundusz termomodernizacyjny	270 314,52 zł	wg planu remontów	270 315 zł

KREDYT DO SPŁATY NA 31.12.2023r.

1 692 571,36 zł

Radom, dn. 12.03.2024 r.

Specjalista ds. księgowości

Aneta Olszewska

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Kapciak

PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2024

kod	Nieruchomość:	Powierzchnia nieruchomości (m2):	149 996,00	
		Powierzchnia użytkowa lokali (m2):	94 759,83	
		Liczba mieszkań, w tym:	1 758	
		odrębna własność	868	46 845,13 m2
		spółdzielcze	890	47 914,70 m2
G-1	Osiedle Gołębiów I	Liczba zamieszkałych osób:	3 422	
		Liczba lokali dla opłaty za windy:	989,00	

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty za 2023r.	Przychody za 2023 r.	Planowane koszty w 2024r.
I.	Koszty eksploatacji	4 010 336,26	3 039 118,96	4 377 209 zł
1	Energia elektryczna	128 958,51	-	232 125 zł
2	Sprzątanie budynków, terenów zewnętrznych	851 598,12	-	842 000 zł
3	Opłata deszczowa	85 395,55	-	89 500 zł
4	Usługi kominiarskie	25 142,40	-	35 000 zł
4.1	usługi kominiarskie - przeglądy	25 142,40	-	35 000 zł
4.2	usługi kominiarskie - pozostałe roboty	-	-	- zł
5	Koszty Administracji Osiedla	544 071,55	-	671 405 zł
5.1	amortyzacja	19 564,88	-	20 000 zł
5.2	materiały na cele czystości	2 360,61	-	2 361 zł
5.3	odzież ochronna i robocza	1 192,78	-	1 200 zł
5.4	konser. i napr. urządz. biurowych	-	-	- zł
5.5	odpis na ZFŚS	24 944,55	-	31 500 zł
5.6	składka PFRON	6 853,31	-	6 700 zł
5.7	koszty lokali RSM	112 559,77	-	450 000 zł
5.8	wynagr. pracownicy umysłowi osob. f. plac	229 392,42	-	298 000 zł
5.9	wynagr. bezosob. f. plac	102 400,00	-	110 064 zł
5.10	umysłowi składka ZUS	42 515,37	-	57 000 zł
5.11	umysłowi PPK	1 911,49	-	1 200 zł
5.12	ryczałt samochodowy	376,37	-	1 580 zł
6	Usługi transportowo sprzętowe	4 617,40	-	3 000 zł
7	Koszty Zarządu RSM	1 154 919,65	-	1 346 600 zł
8	Pozostałe koszty	435 295,69	-	369 136 zł
8.1	inne - materiały	14 084,91	-	15 000 zł
8.2	wycena	1 660,50	-	1 200 zł
8.3	usługi materialne i niematerialne	279 746,57	-	220 000 zł
8.4	prowijza bankowa	3 619,85	-	3 500 zł
8.5	opłata pocztowa	12 237,54	-	12 000 zł
8.6	koszenie	7 431,90	-	74 732 zł
8.7	wieczyste użytk. gruntu/opłata przekształceniowa	87 704,42	-	87 704 zł
8.8	deratyzacja, dezynsekcja	8 310,00	-	5 000 zł
9	Konserwacja	762 095,18	-	770 000 zł
10	Transport	3 800,29	-	4 000 zł
11	Dzierżawa węzłów	14 442,00	-	14 442 zł
I'	Pożytek nieruchomości (za ubiegły rok)	-	40 867,10	- zł
II	Zwrot stawki eksploatacyjnej- k.operacyjne	-	-	- zł
III	Koszty i przychody finansowe	5,92	274 484,04	100 zł
IV	Koszty i przychody operacyjne	140 053,43	295 989,80	100 000 zł
V	Rozlicz. międzyorkes.-wynik GZM (narażajaco)	-	- 1 822 284,67	- zł
VI	Ubezpieczenia majątkowe	112 204,21	90 939,73	217 880 zł
VIIa.	Podatek od nieruch.-część wspólna	71 135,88	69 327,90	70 504 zł
VIIb.	Podatek od nieruch.-lokale spółdziel.	-	-	-
VIII	Eksploatacja wind	165 406,99	193 883,88	200 000 zł
IX	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	657 832,00	557 832,00	580 000 zł
X	Dzierżawa pojemników	34 508,88	33 734,40	35 247 zł
XI	Zryczałtowana opłata za gaz	397 199,10	298 065,68	398 000 zł
XII	Utrzymanie domofonów	4 916,00	15 813,00	6 000 zł
XIII	Centralne ogrzewanie	5 546 344,04	4 691 207,13	6 655 613 zł
XIV	Konserwacja i serwis węzłów	66 096,00	-	66 096 zł
XV	Podgrzanie wody - opłata za ciepło	1 855 716,56	1 139 443,19	2 226 860 zł
XVI	Opłata stała na pokrycie kosztów CCW	-	126 883,45	- zł
XVII	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	1 224 734,42	1 177 483,76	1 457 145 zł
XVIII	Opłata stała na pokrycie kosztów ZW	-	68 223,51	- zł
XVII	Wodomierz główny - opłata abonament.	-	-	- zł
XVIII	Wodomierz lokalowy - opłata abonament.	-	-	- zł
XIX	Monitoring budynku	-	-	- zł
	OGÓLEM:	14 186 489,69	10 231 032,16	16 390 653 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

L.p.	Wyszczególnienie	Naliczenia w 2023r.	Planowane koszty w 2024r.	Planowane naliczenia w 2024r.
1	Fundusz remontowy lokali	2 255 970,46	wg planu remontów	2 287 066 zł
2	Spłata kosztów termomodernizacji	-	wg planu remontów	- zł
3	Fundusz remontowy dźwigów	141 467,22	wg planu remontów	- zł
4	Fundusz wodomierzowy	95 121,60	wg planu remontów	95 122 zł
5	Fundusz remontowy celowy lokali	43 890,00	wg planu remontów	175 560 zł

KREDYTY NA TERMODERNIZACJĘ BUDYNKÓW

Kredyt do spłaty na 31.12.2023r.	585 960,67
----------------------------------	------------

Radom, dnia 12.03.2024r.
Specjalista ds. księgowości

Bożena Walczak

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Kapciak