

**UCHWAŁA nr 28 / 2023**  
**RADY NADZORCZEJ RSM**  
**IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO**  
**Z DNIA 13.04.2023r.**

w sprawie: **uchwalenia stawki eksploatacyjnej dla lokali  
mieszkalnych na Osiedlu Gołębiów I.**

Na podstawie § 32 ust. 1 pkt 1 Statutu RSM Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza RSM uchwala stawkę eksploatacyjną dla lokali mieszkalnych na Osiedlu Gołębiów I miesięcznie w wysokości **2,90 zł/m<sup>2</sup> od dnia 01.08.2023r.**

**§ 2**

Wniosek Zarządu wraz z uzasadnieniem i kalkulacją stawki stanowi załącznik do Uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.08.2023r., jednocześnie moc traci Uchwała RN nr 31/2021 z dnia 18.10.2021r.

Głosowanie:

|                |            |
|----------------|------------|
| Za             | - 12 ..... |
| Przeciw        | - 0 .....  |
| Wstrzymało się | - 0 .....  |

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska

Piotr Szczepański

RADCA PRAWNY  
KL - 1534



Radom, 03.04.2023 r.

JA/2001/23

**Rada Nadzorcza**  
**Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Józefa Grzeźcznarowskiego**

**WNIOSEK**  
**o uchwalenie stawki eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych**  
**na Osiedlu Gołębiów I miesięcznie w wysokości 2,90 zł**

Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu w związku z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023 (Uchwała Nr 19/2023) w oparciu o planowane koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości wnioskuję o częściowe urealnienie stawki eksploatacyjnej na pokrycie planowanych kosztów.

Zatwierdzony plan w zakresie kosztów eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości przewiduje wzrost kosztów o 25% w stosunku do roku 2021, na podstawie którego dotychczasowa stawka była częściowo skalkulowana. Z zestawienia kosztów za 2021r., za 2022r. oraz planowanych na 2023r. wynika, że obowiązująca stawka eksploatacji dla lokali mieszkalnych, która wynosi 2,50 zł m<sup>2</sup> nie pokrywa kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych podyktowana jest:

1. wzrostem kosztów pracy, w tym dwukrotnego wzrostu wynagrodzenia minimalnego (od stycznia 2023 roku o 15,9%, od lipca 2023 roku o kolejne 3,15%), koszty osobowe pracowników na stanowiskach nierobotniczych i robotniczych wraz z narzutami (ZUS, PPK, składki na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych – PFRON), koszty zarządu wzrosły o 25,42% w stosunku do 2021r., koszty administracji wzrost o 12,55% w stosunku do 2021r., wzrost kosztów posiedzeń organów samorządowych Spółdzielni;
2. wzrostem cen energii elektrycznej o 1,67% w stosunku do 2021r.
3. wzrostem stawek za sprzątanie budynków o 70,74% w stosunku do 2021r. (koszty w tym dezynfekcja za 2021r. 519 092,04 zł, koszty w tym dezynfekcja do kwietnia za 2022r. 657 700,48 zł, planowane koszty na 2023r. 886 300 zł)
4. koszty koszenia, pielęgnacja zieleni wzrost cen o 64,25% (koszty za 2021r. 45 499,48 zł, koszty za 2022r. 59 799 zł, planowane koszty na 2023r. 74 735 zł);
5. usługi kominiarskie wzrost o 141,37% w stosunku do 2021r. (koszty za 2021r. 14 699,58 zł, koszt za 2022r. 20 171,16 zł, planowany koszt na 2023r. 35 480 zł)



6. opłata deszczowa wzrost o 1 % w stosunku do 2021r.  
(koszt za 2021r. 76 600,57 zł, koszt za 2022r. 81 421,94 zł, planowane koszty na 2023r. 77 374 zł);
7. opłaty pocztowe i telekomunikacyjne;
8. amortyzacja wyposażenia i sprzętu;
9. koszty obsługi bankowej;
10. materiały biurowe
11. koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, ochrony przeciwpożarowej budynku, okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach, dozoru mienia, koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, koszty niezbędnych dokumentów technicznych budynków;
12. koszty Walnego Zgromadzenia;
13. koszty konserwacji Osiedla wzrost o 13,87 % w stosunku do 2021r.  
(koszt za 2021r. 644 607,21 zł, koszt za 2022r. 744 114,08 zł, planowany koszt na 2023r. 734 000 zł); koszty deratyzacji Osiedla

Stawka eksploatacji została skalkulowana w oparciu o koszty faktycznie ponoszone przez daną nieruchomość. Obowiązująca stawka eksploatacyjna wynosi 2,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Na podstawie zestawienia kosztów i przychodów z tytułu bieżącej eksploatacji za 2022r. na Osiedlu Gołębiów I skalkulowana stawka powinna wynieść 3,17 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Na podstawie planu finansowo-gospodarczego z tytułu bieżącej eksploatacji na 2023r. na Osiedlu Gołębiów I skalkulowana stawka powinna wynieść 3,34 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskuję o stopniowe urealnienie stawki eksploatacyjnej na pokrycie ponoszonych kosztów. Wnioskowana zmiana stawki o 0,40 zł/m<sup>2</sup>, tj: z 2,50 zł/m<sup>2</sup>/ na 2,90 zł/m<sup>2</sup>/m-c- wzrost o 16 %.

Pełnomocnik Zarządu  
Główny Księgowy  
Agnieszka Druszcz

PREZES ZARZĄDU  
Karolina Czerwonka-Domagala

## OSIEDLE GOŁĘBIÓW I - EKSPLOATACJA ZA 2022 ROK

RA DOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
im. Józefa Girzecznarowskiego  
26-1600 Radom, ul. Zbrowskiego 104  
NIP 796-003-59-52

| Adres                      | pow.bud.<br>(m <sup>2</sup> ) | koszty<br>(zł)      | naliczenia<br>(zł)  | 2022r.        |  | Plan gospodarczo-<br>finansowy na 2023r.<br>stawka wg<br>planowanych<br>kosztów na 2023r.<br>(zł/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|--|---|
|                            |                               |                     |                     | wynik<br>(zł) | stawka wg<br>kosztów za 2022r.<br>(zł/m <sup>2</sup> ) |   |
| 062 - 62-Skorupki 3        | 4 753,13                      | 189 257,56          | 141 355,81          | -             | 47 901,75  | 3,32  |
| 063 - 63-Skorupki 4        | 1 760,70                      | 69 375,56           | 52 470,60           | -             | 16 904,96  | 3,50  |
| 064 - 64-Skorupki 5        | 4 327,70                      | 170 339,23          | 128 716,80          | -             | 41 622,43  | 3,50  |
| 065 - 65-Skorupki 7        | 1 760,70                      | 70 300,25           | 52 482,40           | -             | 17 817,85  | 3,50  |
| 066 - 66-Skorupki 11       | 2 561,65                      | 98 167,78           | 76 349,95           | -             | 21 817,83  | 3,51  |
| 067 - 67-Orląt Lwowskich 2 | 4 152,30                      | 160 957,70          | 123 790,60          | -             | 37 167,10  | 3,57  |
| 068 - 68-Orląt Lwowskich 4 | 2 144,80                      | 85 651,82           | 63 917,20           | -             | 21 734,62  | 3,57  |
| 069 - 69-Orląt Lwowskich 6 | 2 295,75                      | 92 565,18           | 68 414,25           | -             | 24 150,93  | 3,56  |
| 070 - 70-Obrońców W-wy 4   | 3 460,25                      | 133 827,09          | 103 174,90          | -             | 30 652,19  | 3,57  |
| 071 - 71-Obrońców W-wy 6   | 2 566,76                      | 100 714,71          | 76 498,83           | -             | 24 215,88  | 3,55  |
| 072 - 72-Powstańców Śl. 1  | 2 347,60                      | 92 832,68           | 69 972,60           | -             | 22 860,08  | 3,50  |
| 074 - 74-Powstańców Śl. 5  | 2 934,50                      | 111 920,13          | 87 451,00           | -             | 24 469,13  | 3,50  |
| 075 - 75-Powstańców Śl. 7  | 2 934,50                      | 113 130,70          | 87 451,00           | -             | 25 679,70  | 3,50  |
| 076 - 76-Powstańców Śl. 11 | 3 208,75                      | 125 441,55          | 96 339,34           | -             | 29 102,21  | 3,50  |
| 077 - 77-Andersa 1         | 5 091,01                      | 199 026,39          | 152 722,28          | -             | 46 304,11  | 3,51  |
| 078 - 78-Andersa 2         | 4 743,84                      | 187 071,01          | 141 581,82          | -             | 45 489,19  | 3,51  |
| 079 - 79-Andersa 3         | 5 094,25                      | 196 405,75          | 151 521,75          | -             | 44 884,00  | 3,51  |
| 080 - 80-Andersa 7         | 7 284,85                      | 286 943,96          | 218 120,69          | -             | 68 823,27  | 3,52  |
| 081 - 81-Kotarbińskiego 1  | 4 918,90                      | 190 243,86          | 146 272,36          | -             | 43 971,50  | 3,50  |
| 082 - 82-Kotarbińskiego 3  | 4 730,03                      | 183 956,70          | 140 695,00          | -             | 43 261,70  | 3,50  |
| 083 - 83-Kotarbińskiego 4  | 4 915,46                      | 81 897,10           | 97 136,49           | -             | 15 239,39  | 3,50  |
| 084 - 84-Kotarbińskiego 5  | 4 422,64                      | 171 058,51          | 131 727,84          | -             | 39 330,67  | 3,50  |
| 085 - 85-Zientarskiego 2   | 4 899,75                      | 191 331,38          | 145 521,65          | -             | 45 809,73  | 3,51  |
| 086 - 86-Zientarskiego 4   | 4 594,96                      | 176 766,78          | 136 683,98          | -             | 40 082,80  | 3,50  |
| 087 - 87-Zientarskiego 6   | 2 566,88                      | 101 975,37          | 76 443,60           | -             | 25 531,77  | 3,50  |
| 088 - 88-Zientarskiego 10  | 1 759,52                      | 68 807,46           | 52 446,33           | -             | 16 361,13  | 3,50  |
| 111 - 111-Zbrowskiego 108  | 2 316,69                      | 93 479,20           | 69 126,33           | -             | 24 352,87  | 3,59  |
| 112 - 112-Obrońców W-wy 2B | 1 128,09                      | 44 548,49           | 33 617,37           | -             | 10 931,12  | 3,51  |
| <b>Razem</b>               | <b>99 675,96</b>              | <b>3 787 994,10</b> | <b>2 922 002,77</b> | -             | <b>865 991,33</b>                                      | <b>3,17</b>   |

Radom, dnia 24.03.2023r.

Główny Księgowy

Agnieszka Druszczyk