

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»LAZUROWA«

Załącznik do uchwały WZ
nr 8/2016 z dnia 20.05.2016 r.

*Założenia do planu rzeczowo-
finansowego
na 2017 rok
dla SM „Lazurowa”*

Planowane przychody na rok 2017

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja	1 643
2	Piwnica - najem	6
3	Energia elektryczna w piwnicach	1
4	Podatek od nieruchomości budynek	70
5	Podatek od nieruchomości część wspólna	47
6	Wieczyste użytkowanie gruntów budynek	455
7	Wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna	206
8	Centralne ogrzewanie	1 577
9	Oplata stała co i cw	607
10	Podgrzanie wody	976
11	Zimna woda i ścieki	1 300
12	Współczynnik korygujący	130
13	Vectra - telewizja	5
14	Domofon	25
15	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	151
16	Gaz	200
17	Wywóz śmieci	287
18	Fundusz remontowy	1 235
19	Fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	97
20	Fundusz remontowy dźwigów	216
21	Energia elektryczna budynków	207
22	Nakładki radiowe na wodomierze	42
23	Parking społeczny-opłata eksploatacyjna	25
24	Działalność kulturalno oświatowa	16
Razem przychody z lokali mieszkalnych		9 524
Planowane przychody parkingów		
I.p.	Planowane przychody parkingów	kwota
1	Lazurowa 6	90
2	Sternicza 125a	81
Razem przychody z parkingów		171

2. Planowane przychody lokali użytkowych w najmie w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Oplata eksploatacyjna - czynsz	1 033
2	Zimna woda i ścieki	22
3	Centralne ogrzewanie	118
4	Podgrzanie wody	18
5	Energia elektryczna	22
6	Wywóz śmieci	26
7	Dźwig	1
8	Domofony	1
9	Gaz	1
10	Powierzchnia dodatkowa - piwnica	1
Razem przychody z lokali użytkowych w najmie		1 243

Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100	1 078
Inwestycja Lazurowe Ogrody	28 000

1	Przychody finansowe	40
2	Przychody operacyjne	30
w tym działalność społeczna odpłatna		10
Razem przychody:		40 086

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2017 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Plan gospodarczo – finansowy
na 2017 rok
dla SM „Lazurowa”

I.p.	treść	plan na 2016r.	plan na 2017r.	koszt pośredni inwestycji	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 055	1 150	220	196	735
2	Składki ZUS-narzuły na płace	230	245	60	42	143
3	ZFSS	30	30		5	25
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	30	30		5	25
5	Składka PFRON	32	32		0	32
6	Bezosobowy fundusz płac	150	150		26	125
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	80	80	20	14	46
8	Wyposażenie i konserwacja placu zabaw	48	49		8	40
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	7	7	1	1	5
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	30	30	5	5	20
11	Energia elektryczna	25	25		4	21
12	Materiały czystościowe	13	13		2	11
13	Materiały biurowe	13	13	2	2	9
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	40	40		7	34
15	Ubezpieczenia	45	50		9	42
16	Telefony, internet	13	13	2	2	9
17	Konwój pieniędzy	7	7		1	6
18	Prowizja bankowa	7	9		2	7
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia	10	10		2	8
20	Obsługa prawna	55	55	8	9	38
21	Szkolenia	10	10		2	8
22	Dezynsekcja, deratyzacja	8	8		1	7
23	Usługi pogotowia technicznego	17	17		3	14
24	Usługi transportowe	3	3		1	3
25	Usługi informatyczne	20	20	5	3	12
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych	6	6	1	1	4
27	Lustracja/Badanie bilansu	20	15		3	12
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	120	120		20	100
29	Wyposażenie biura	20	20		3	17
30	Koszty Zarządu	2	2		0	1
31	Windykacja	5	10		2	8
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	20	20		3	17
33	Usuwanie skutków dewastacji	15	15		3	13
34	Inne - biuro	30	30		5	25
35	Konserwacja budynków i urządzeń	155	155		26	129
36	Akcja zima/mycie zsyków	60	60		10	50
37	Przeeglady techniczne budynków	71	71		12	59
38	Sprzątanie budynków	72	72		12	60
	Razem eksploatacja	2 574	2 696	324	453	1 919

Planowane koszty Funduszu Remontowego na rok 2017 w tys. zł.

1	Remont dźwigów	199	216
2	Remonty ciągow pieszo-jezdnych	308	364
3	Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym	100	100
4	Remont hydroforni	97	0
5	Wymiana przyłącza wodociagowego	0	140
6	Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan.	827	728
	Razem Fundusz Remontowy	1 531	1 548

Planowane koszty na rok 2017

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	1 430
2	Vectra - telewizja	5
3	Gaz	200
4	Domofony	25
5	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	151
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	661
7	Podatek od nieruchomości	117
8	Wywóz śmieci	287
9	Centralne ogrzewanie	1 577
10	Oplata stała co i cw	607
11	Podgrzanie wody	976
12	Energia elektryczna w budynkach	208
13	Nakładki radiowe na wodomierze	42
14	Działalność kulturalno oświatowa	16
15	Odpis na fundusz remontowy zał. 1	1 548
16	Eksploatacja zał. 1	1 919
Razem koszty GZM		9 769

I.p.	Planowane koszty parkingów	kwota
1	Lazurowa 6	90
2	Sternicza 125a	81
Razem koszty parkingów		171

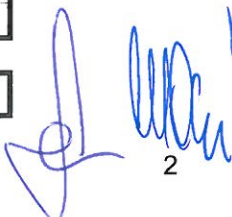
Planowane koszty lokali użytkowych w najmie w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	22
2	Gaz	1
3	Domofony	1
4	Dźwig	1
5	Wywóz śmieci	26
6	Centralne ogrzewanie	118
7	Energia elektryczna	22
8	Podgrzanie wody	18
9	Amortyzacja pawilonów	51
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	21
11	Podatek od nieruchomości	81
12	Koszty lokali użytkowych	169
13	Konserwacja węzłów ciepłych	3
14	Koszty pośrednie zał.1	453
Razem koszty bezpośrednie lokali użytkowych		987

Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100	1 078
---	--------------

Inwestycja Lazurowe Ogrody	28 000
-----------------------------------	---------------

1	Koszty finansowe	1
2	Koszty operacyjne	30
	<i>w tym działalność społeczna</i>	10
3	Amortyzacja	50

Razem koszty:	40 086
----------------------	---------------



Planowany wynik na GZM na rok 2017 w tys. zł.

i.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	9 524
2	Koszty eksploatacji	9 769
Wynik na GZM		-245

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2017 w tys. zł.

i.p.	przychody	kwota
1	Przychody z najmu lokali użytkowych (czynsz + media)	1 242
2	Przychody lokali użytkowych pow.dodatkowa - piwnica	1
3	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	20
4	Przychody z odsetek bankowych	40
Razem przychody		1 303
i.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie lokali użytkowych	534
2	Koszty pośrednie lokali użytkowych	453
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		987

Dochód (razem przychody - razem koszty)	316
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%	60
Dochód po opodatkowaniu	256
Zysk netto na działalności gospodarczej	256

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gaca-Richter

Plan rzeczowo - finansowy remontów na 2017 r.
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f.remontowy 1,30zł/m2/

L P	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan WZ	Uwagi
I.	Remonty dźwigów osobowych				
1	Wg zaleceń UDT	Remont lub wymiana dźwigów	Typowanie na podstawie zaleceń UDT i opinii konserwatora(wciągarcki,aparatury sterowe, itd)	215 857,00	
			Razem dział I:	215 857,00	
II	Remonty ciągów pieszo -jezdnych				
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdnego	Zakres zgodnie z dokumentacją techniczną.	350 000,00	
2	S1	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	
3	R2	Przygotowanie dokumentacji technicznej	Zły stan techniczny	7 000,00	
			Razem dział II:	364 000,00	

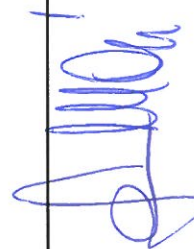


<i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</i>		Plan
1. Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	25 000,00
2. Osiedle	Prace rem. po przegl. bieżących konstrukcji budynków	75 000,00
Konieczność - realizacja zaleceń z przeglądów okresowych z 2015r		
Rrealizacja zaleceń bieżących przeglądów technicznych.		
Razem dział III:		100 000,00
Wymiana przyłącza wodociągowego		Plan WZ
S1	Wymiana połączenia wodociągowego	40 000,00
	Częste awarie	
1. R9,L12	Wymiana połączenia wodociągowego	100 000,00
	Częste awarie	
Razem dział IV:		140 000,00
Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.		Plan WZ
1. Osiedle	Naprawy nawierz. Jezdni	30 000,00
	Na podst. Przeglądów technicznych	
2. Osiedle	Napr. obr. i pokryć dach.	110 000,00
	W przypadkach koniecznych-wg zgłoszeń	
3. Lazurowa 2	Remont dachu	90 000,00
	Zły stan techniczny	
4. Osiedle	Usuwanie awarii	45 000,00
	W przypadku ich wystąpienia	

5. Osiedle	Wg decyzji RAD BUDYNKÓW	Realizacja uchwał Rad budynków	30 000,00	
6. Osiedle	Mycie elewacji S1	Zły stan techniczny	47 000,00	
7. Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	30 000,00	
8 S1	Instalacja Ppoż w budynku	Wymagania P.POŻ	60 000,00	
10 Osiedle	Remont balustrad balkonowych	Awaryjne naprawy	50 000,00	
11 Osiedle	Płukanie inst. c.o., ciepłej i zimnej wody	Likwidacja strat ciepła, poprawa jakości wody	81 030,40	
12 Osiedle	Wymiana stolarki drzwi wejściowych do budynku	Zły stan techniczny	54 120,12	
13 Osiedle	Awaryjna wymiana pionów kanalizacyjnych	Zły stan techniczny wynikający z wieloletniej eksploatacji	100 600,00	
Razem dział V:			727 750,52	

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:

Dział I- Remont dźwigów	215 857,00
Dział II- Remonty ciągów pieszo-jezdnych	364 000,00
Dział III –Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem budowlanym	100 000,00



Dział IV- Wymiana przyłącza wodociągowego	140 000,00
Dział V– Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	727 750,52
Razem:	1 547 607,52

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:

Naliczenia funduszu remontowego 2017r. - stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 234 910,52
Naliczenia -odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,00
Naliczenia funduszu remontowego 2017 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00
Razem:	1 547 607,52

Uwaga:

1. Zapis w kolumnie "uwagi" oznacza, że potrzeby remontowe w tej pozycji są znacznie większe niż możliwości finansowania

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZUROWA”
mgr Dariusz Ziobła

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LĄZUROWA”
Zbigniew Gach-Richter

FINANSOWANYCH Z PROGRAMÓW UNIJNYCH /UCZESTNICTWO W PROJEKTACH PROMUJĄCYCH NISKOEMISYJNOŚĆ , OSZCZĘDNOŚĆ ENERGI I ORAZ Z ŚRODKÓW FINANSOWYCH POZYSKANYCH W RAMACH WYKONANYCH PRAC EFEKTYWNYCH ENERGETYCZNYCH T.J PO POZYSKANIU "BIAŁYCH CERTYFIKATÓW -DOKOŃCZENIE PROCESU TERMOMODERNIZACJI

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan WZ	Uwagi
11.	R7, R3, R4, L4, St. 129, L6, L1 2., R9, S1, St131, R6, R5,	ocieplenie stropodachu	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	389 204,80	W 2015 r. wykonano prace w bud R2 na kwotę 31795,20 zł z terminem płatności w 2016 r.
12.	R7, R3, R4, L4, St. 129, L6, L1 2., R2, R9, S1, St131, R6, R5, L2, L2A	ocieplenie stropów w piwnicach	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	387 000,00	W 2015 r. wykonano prace w budynku R7 na kwotę 62585,45
			RAZEM	776 204,80	

**FINANSOWANYCH Z PROGRAMÓW UNIJNYCH /UCZESTNICTWO W PROJEKTACH PROMUJĄCYCH NISKOEMISYJNOŚĆ
, OSZCZĘDNOŚĆ ENERGII ORAZ Z ŚRODKÓW FINANSOWYCH POZYSKANYCH W RAMACH WYKONANYCH PRAC
EFEKTYWNYCH ENERGETYCZNIE T.J PO POZYSKANIU "BIAŁYCH CERTYFIKATÓW
-DOKOŃCZENIE PROCESU TERMOMODERNIZACJI**

Lp	Adres	Zakres prac	Uzasadnienie wykonania prac	Plan	Wykonanie	Uwagi
6.	R7,R3,R4,L4,St.129,L6,L12, R2,R9,S1,St131,R6,R5,	ocieplenie stropodachu	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	421 000,00	0,00	R2 wykonano na kwotę 31795,20 (płatność w 2016)
7.	R7,R3,R4,L4,St.129,L6,L12, R2,R9,S1,St131,R6,R5,L2,L2A	ocieplenie stropów w piwnicach	Realizacja w celu poprawy bilansu energetycznego budynku.	450 000,00	62 585,45	R7
RAZEM				871 000,00	62 585,45	

Warszawa dnia 31.03.2016r.

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY**
mgr Dariusz Łobota
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Gąca-Richter
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”