

Załącznik do uchwały nr 10/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2017 r.

-Projekt-

**Założenia do planu rzeczowo – finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
na 2018 rok**

Planowane przychody na rok 2018

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja	1 689
2	Piwnica - najem	6
3	Energia elektryczna w piwnicach	1
4	Podatek od nieruchomości budynek	69
5	Podatek od nieruchomości część wspólna	47
6	Wieczyste użytkowanie gruntów budynek	440
7	Wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna	206
8	Centralne ogrzewanie	1 577
9	Opłata stała co i cw	607
10	Podgrzanie wody	1 004
11	Zimna woda i ścieki	1 308
12	Współczynnik korygujący	133
13	Vectra - telewizja	5
14	Domofon	25
15	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	187
16	Gaz	200
17	Wywóz śmieci	289
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	31
24	Działalność kulturalno oświatowa	16
Razem przychody z lokali mieszkalnych		9 637
Planowane przychody parkingów		
I.p.	treść	kwota
1	Lazurowa 6	94
2	Sternicza 125a	87
Razem przychody z parkingów		181

2. Planowane przychody pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Opłata eksploatacyjna - czynsz	1 002
2	Opłata eksploatacyjna - pożytki nieruchomości	101
3	Zimna woda i ścieki	26
4	Centralne ogrzewanie	103
5	Podgrzanie wody	18
6	Energia elektryczna	20
7	Wywóz śmieci	32
8	Dźwig	1
9	Domofony	1
10	Gaz	1
11	Powierzchnia dodatkowa - piwnica	1
Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 306
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100		1 301
Inwestycja Lazurowe Ogrody		44 900
Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż		1 200
1	Przychody finansowe	40
2	Przychody operacyjne	30
: w tym działalność społeczna odpłatna		10
Razem przychody:		58 595

Spółdzielnia

[Signature]

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2018 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Założenia do planu
reczynowo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2018 r.

I.p.	treść	plan na 2017r.	plan na 2018r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurowy Zakątek	koszt pośredni inwestycji Lazurowe Ogrody	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz plac	1 150	1 250		372	188	691
2	Składki ZUS-narzutny na place	245	284		72	43	169
3	ZFSS	32	35			5	30
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	25	25			4	21
5	Składka PFRON	32	35	4		0	32
6	Bezosobowy fundusz plac	150	150			23	128
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	80	80		12	12	56
8	Wyposażenie i konserwacja placu zabaw	48	48	5		7	36
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	7	7	1		1	4
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	30	30	3		5	18
11	Energia elektryczna	23	20			3	17
12	Materiały czystościowe	15	15			2	13
13	Materiały biurowe	12	12			2	8
14	Materiały i sprzęt dla gospodarzy i konserwacji zasobów	42	42			6	36
15	Ubezpieczenia	55	60			9	51
16	Telefony, internet	13	13			2	9
17	Konwój pieniędzy	7	7			1	6
18	Prowizja bankowa	9	9			1	8
19	Znaczkki, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	25	25			4	21
20	Obsługa prawna	55	55		8	8	39
21	Szkolenia	9	10			4	7
22	Dezynsekcja, deratyzacja	8	8			3	5
23	Usługi pogotowia technicznego	17	17			3	14
24	Usługi transportowe	3	3			0	3
25	Usługi informatyczne	20	20		3	3	14
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu	16	20	2		3	12
27	Lustracja/Badanie bilansu	15	15	2		3	7
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	130	133	13		20	100
29	Wyposażenie biura	20	20			3	17
30	Koszty Zarządu	1	1			0	1
31	Windykacja	10	10			2	9
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	16	16			2	12
33	Usuwanie skutków dewastacji	14	14	2		2	12
34	Inne - biuro	28	28			4	24
35	Konserwacja budynków i urządzeń	205	205			0	205
36	Akcja zima/mycie zsyków	60	60			9	51
37	Przeeglady techniczne budynków	71	71			0	71
38	Sprzątanie budynków	17	0			0	0
Razem eksploatacja		2 715	2 853	30	483	386	1 954

Planowane koszty Funduszu Remontowego na rok 2018 w tys. zł.

1	Remont dźwigów	215	215
2	Remonty ciągnów pieszko-jezdnych	364	430
3	Prace wynikające z przeglądów zgodnie z prawem	100	100
4	Wymiana przyłącza wodociągowego	140	96
5	Inne prace, roboty brukarskie, dekararskie, elektryczne, wod.-	728	706
Razem Fundusz Remontowy		1 547	1 547

Planowany wynik na GZM na rok 2018 w tys. zł.

I.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	9 637
2	Koszty eksploatacji	9 896
Wynik na GZM		-258
Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomości		-177

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2018 w tys. zł.

I.p.	przychody	kwota
1	Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)	1 204
2	Przychody pożytków nieruchomości	101
3	Przychody lokali użytkowych pow.dodatkowa - piwnica	1
4	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	10
5	Zysk ze zbycia lokali Lazurowe Ogrody	7 100
6	Przychody z odsetek bankowych	15
Razem przychody		8 431
I.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	521
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	386
3	Koszty operacyjne i finansowe	25
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		932

Dochód (razem przychody - razem koszty)	7 499
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%	1 076
Dochód po opodatkowaniu	6 423
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej	6 423

W tym :

1. Zysk z pożytków nieruchomości netto	81
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni	6 342

Planowane koszty na rok 2018

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	1 441
2	Vectra - telewizja	5
3	Gaz	200
4	Domofony	25
5	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	187
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	677
7	Podatek od nieruchomości	116
8	Wywóz śmieci	289
9	Centralne ogrzewanie	1 577
10	Oplata stała co i cw	607
11	Podgrzanie wody	1 004
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	1 954
Razem koszty GZM		9 896

I.p.	Planowane koszty parkingów	kwota
1	Lazurowa 6	94
2	Sternicza 125a	87
Razem koszty parkingów		181

Planowane koszty pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	26
2	Gaz	1
3	Domofony	1
4	Dźwig	1
5	Wywóz śmieci	32
6	Centralne ogrzewanie	103
7	Energia elektryczna	20
8	Podgrzanie wody	18
9	Amortyzacja pawilonów	51
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	15
11	Podatek od nieruchomości	50
12	Koszty lokali użytkowych	200
13	Konserwacja węzłów ciepłych	3
14	Koszty pośrednie zał. 1	386
Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		907

Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100		1 301
Inwestycja Lazurowe Ogrody		37 800
Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż		1 200
1	Koszty finansowe	0
2	Koszty operacyjne	20
	<i>w tym działalność społeczna</i>	10
3	Amortyzacja	50

Razem koszty:		51 355
----------------------	--	---------------

Projekt Planu rzeczowo-finansowego na 2018 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m2

Lp.			plan na 2018 r.
I. Remonty dźwigów osobowych			
1.	Umowa na dzierżawę dźwigów wg. zaleceń UDT	Dzierżawa dźwigów/8szt/ inne prace remontowe na pozostałych dźwigach	215 857,00
			215 857,00
II. Remonty ciągów pieszo-jezdnych			
1.	R3,R5,R7	Remont ciągu pieszo-jezdneho	80 000,00
2.	S1	Remont ciągu pieszo-jezdneho	350 000,00
Razem dział II:			430 000,00
III. Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budoelanym			
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	70 000,00
Razem dział III:			100 000,00
IV. Wymiana przyłącza wodociągowego			
1.	R9,L12	Wymiana przyłącza wodociągowego	96 000,00
Razem dział IV:			96 000,00

<i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</i>		
V.		
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych
3.	Rozłogi 3	Remont dachu
4.	Osiedle	Usuwanie awarii
5.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW
6.	Osiedle	Mycie elewacji Siemiatycka 1
7.	Osiedle	Remont rozdzielni elektrycznych klatek schodowych
8.	S1	Instalacja p. poż w budynku
9.	Osiedle	Remont balustrad balkonowych
		462 350,52
VI.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	
1.	St 131 kl. I,II,III	Wymiana poziomów kanalizacyjnych
		Razem dział VI:
		80 000,00
VII.	Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków	
1.	R3	Regulacja centralnego ogrzewania
2.	R6	Docieplenie stropów piwnic
		Razem dział VII:
		143 400,00
VIII.	Remont instalacji odgromowej	
1.	R3	Remont instalacji odgromowej
		Razem dział VIII:
		20 000,00
		OGÓLEM
		1 547 607,52

Handwritten signature and initials in blue ink.

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów:	
	plan dla 2018 r.
Dział I- Remonty dźwigów osobowych	215 857,00
Dział II- Remonty ciągów pieszo-jezdných	430 000,00
Dział III-Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	100 000,00
Dział IV- Wymiana przyłącza wodociągowego	96 000,00
Dział V– Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod. - kan.	462 350,52
Dział VI-Wymiana poziomów kanalizacyjnych	80 000,00
Dział VII-Prace wpływające na poprawę bilansu energetycznego budynków	143 400,00
Dział VIII-Remont instalacji odgromowej	20 000,00
Razem:	1 547 607,52
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów:	
	plan dla 2018 r.
Naliczenia funduszu remontowego 2018r.- stawka 1,30zł/m2 p.u.m	1 234 910,52
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie	215 857,00
Naliczenia funduszu remontowego 2018 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych	96 840,00
Zysk z inwestycji „Lazurowe Ogrody”	5 000 000,00
Razem:	6 547 607,52
Uwaga : zysk z inwestycji zostanie przeznaczony na sfinansowanie remontów wynikających z planu potrzeb remontowych na lata 2017-2021 (plan wieloletni)	




