

**Założenia do Planu**  
**rzeczowo – finansowego na 2021 rok**  
**dla SM „Lazurowa”**

*J. Mań*

## Planowane przychody na rok 2021

| 1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.                               |   |               |
|--|---|---------------|
| I.p.   | treść   | kwota         |
| 1  | Eksploatacja ( planowana stawka na rok 2021 2,13 zł./m <sup>2</sup> ) | 2 013         |
| 2  | Piwnica - najem   | 6             |
| 3  | Energia elektryczna w piwnicach                                       | 1             |
| 4  | Podatek od nieruchomości budynek                                      | 65            |
| 5  | Podatek od nieruchomości część wspólna                                | 47            |
| 6  | Wieczyste użytkowanie gruntów budynek                                 | 421           |
| 7  | Wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna                           | 206           |
| 8  | Centralne ogrzewanie  | 1 663         |
| 9  | Oplata stała co i cw  | 614           |
| 10   | Podgrzanie wody   | 1 033         |
| 11   | Zimna woda i ścieki   | 1 083         |
| 12   | Współczynnik korygujący   | 110           |
| 13   | Vectra - telewizja  | 6             |
| 14   | Domofon   | 40            |
| 15   | Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną                            | 181           |
| 16   | Gaz   | 193           |
| 17   | Wywóz śmieci  | 1 045         |
| 18   | Fundusz remontowy   | 1 231         |
| 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                               | 20            |
| 24   | Działalność kulturalno oświatowa                                      | 52            |
| <b>Razem przychody z lokali mieszkalnych</b>                                       |   | <b>10 592</b> |
| Planowane przychody parkingów  |   |               |
| I.p.   | treść   | kwota         |
| 1  | Lazurowa 6  | 104           |
| 2  | Sternicza 125a  | 75            |
| 3  | Szeligowska 10  | 30            |
| <b>Razem przychody z parkingów</b>   |   | <b>209</b>    |
| 2. Planowane przychody pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.          |   |               |
| I.p.   | treść   | kwota         |
| 1  | Oplata eksploatacyjna - czynsz  | 799           |
| 2  | Oplata eksploatacyjna - pożytki nieruchomości                         | 165           |
| 3  | Zimna woda i ścieki   | 24            |
| 4  | Centralne ogrzewanie  | 117           |
| 5  | Pogrzanie wody  | 21            |
| 6  | Energia elektryczna   | 22            |
| 7  | Wywóz śmieci  | 46            |
| 8  | Dźwig   | 2             |
| 9  | Domofony  | 2             |
| 10   | Gaz   | 1             |
| <b>Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni</b>                  |   | <b>1 199</b>  |
| <b>Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"</b> |   | <b>2 150</b>  |
| <b>Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż</b>  |   | <b>10 110</b> |
| 1  | Przychody finansowe   | 20            |
| 2  | Przychody operacyjne  | 270           |
| w tym działalność społeczna odpłatna   |   | 30            |
| <b>Razem przychody:</b>  |   | <b>24 550</b> |

1

**Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2021 w tys. zł.**

Załącznik nr 1  
Założenia do planu  
rzeczowo-finansowego  
SM "Lazurowa"  
na 2021 r.

| I.p. | treść   | plan na 2020r. | plan na 2021r. | Koszty ogólne<br>spółdzielni<br>rozliczone na<br>Lazurowe<br>Ogrody | koszt<br>pośredni<br>inwestycji<br>Lazurowa<br>Przystań | koszt pośredni<br>działalności<br>gospodarczej | planowane koszty<br>eksploatacji po<br>odliczeniach |
|------|---|----------------|----------------|---|---|--|---|
| 1    | Osobowy fundusz płac                                    | 1 472          | 1 580          |   | 399   | 237  | 944   |
| 2    | Składki ZUS-narzuły na place                            | 337            | 360            |   | 78  | 54   | 228   |
| 3    | ZFŚS  | 38             | 40             |   |   | 6  | 34  |
| 4    | Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników             | 25             | 25             | 3   |   | 4  | 21  |
| 5    | Składka PFRON   | 38             | 40             |   |   | 0  | 40  |
| 6    | Bezobrotowy fundusz płac                                | 95             | 100            |   | 18  | 15   | 85  |
| 7    | Wynagrodzenia Rady Nadzorczej                           | 115            | 120            |   |   | 18   | 84  |
| 8    | Wyposażenie i konserwacja placu zabaw                   | 40             | 50             |   |   | 8  | 43  |
| 9    | Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej                       | 7              | 7              | 1   | 1   | 1  | 5   |
| 10   | Koszty Walnego Zgromadzenia                             | 40             | 40             | 4   | 6   | 6  | 28  |
| 11   | Energia elektryczna                                     | 15             | 20             |   |   | 3  | 17  |
| 12   | Środki czystości i materiały dla gospodarzy             | 34             | 34             |   |   | 5  | 29  |
| 13   | Materiały biurowe                                       | 15             | 15             | 2   | 2   | 2  | 11  |
| 14   | Materiały do konserwacji zasobów                        | 40             | 40             |   |   | 6  | 34  |
| 15   | Ubezpieczenia   | 80             | 90             |   |   | 14   | 77  |
| 16   | Telefony, internet                                      | 13             | 15             | 2   | 2   | 2  | 11  |
| 17   | Konwój pieniędzy  | 8              | 8              |   |   | 1  | 7   |
| 18   | Prowizja bankowa  | 11             | 10             |   |   | 2  | 9   |
| 19   | Znaczkki, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe | 23             | 23             | 2   |   | 3  | 20  |
| 20   | Obsługa prawna  | 55             | 55             |   | 8   | 8  | 39  |
| 21   | Szkolenia   | 10             | 10             |   |   | 4  | 7   |
| 22   | Dezynsekcja, deratyzacja                                | 8              | 8              |   |   | 3  | 5   |
| 23   | Usługi pogotowia technicznego                           | 17             | 17             |   |   | 3  | 14  |
| 24   | Usługi transportowe                                     | 2              | 2              |   |   | 0  | 2   |
| 25   | Usługi informatyczne                                    | 20             | 20             | 2   | 3   | 3  | 14  |
| 26   | Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu  | 29             | 29             | 3   | 4   | 4  | 20  |
| 27   | Lustracja/Badanie bilansu                               | 30             | 30             | 3   | 5   | 5  | 21  |
| 28   | Konserwacja zieleni + nasadzenia                        | 160            | 160            |   |   | 24   | 136   |
| 29   | Wyposażenie biura                                       | 20             | 20             |   |   | 3  | 17  |
| 30   | Koszty Zarządu  | 1              | 1              |   |   | 0  | 1   |
| 31   | Windykacja  | 6              | 6              | 1   |   | 1  | 5   |
| 32   | Kosze, ławki, ogrodzenia                                | 20             | 20             |   |   | 3  | 17  |
| 33   | Usuwanie skutków dewastacji                             | 14             | 14             |   |   | 2  | 12  |
| 34   | Inne - biuro  | 25             | 25             | 3   | 4   | 4  | 18  |
| 35   | Konserwacja budynków i urządzeń                         | 210            | 210            |   |   | 0  | 210   |
| 36   | Akcja zima/mycie zsyków                                 | 60             | 60             |   |   | 9  | 51  |
| 37   | Przeeglądy techniczne budynków                          | 71             | 71             |   |   | 0  | 71  |
| 38   | Sprzątanie budynków                                     | 180            | 180            |   |   | 0  | 180   |
|      | <b>Razem eksploatacja</b>                               | <b>3 384</b>   | <b>3 555</b>   | <b>24</b>   | <b>530</b>  | <b>462</b>                                     | <b>2 539</b>  |

**Planowane koszty Funduszu Remontowego na rok 2021 w tys. zł.**

|   |   |  |              |  |              |
|---|---|--|--------------|--|--------------|
| 1 | Remont dźwigów  |  | 215          |  | 215          |
| 2 | Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poz do obowiązujących przepisów |  | 264          |  | 264          |
| 3 | Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym             |  | 110          |  | 110          |
| 5 | Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan.                              |  | 954          |  | 954          |
|   | <b>Razem Fundusz Remontowy</b>  |  | <b>1 543</b> |  | <b>1 543</b> |

## Planowane koszty na rok 2021

| Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł. |  |               |
|---|--|---------------|
| I.p.  | treść                                      | kwota         |
| 1   | Zimna woda i ścieki                        | 1 193         |
| 2   | Vectra - telewizja                         | 6             |
| 3   | Gaz  | 193           |
| 4   | Domofony                                   | 40            |
| 5   | Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną | 181           |
| 6   | Wieczyste użytkowanie gruntów              | 647           |
| 7   | Podatek od nieruchomości                   | 112           |
| 8   | Wywóz śmieci                               | 1 045         |
| 9   | Centralne ogrzewanie                       | 1 663         |
| 10  | Oplata stała co i cw                       | 614           |
| 11  | Podgrzanie wody                            | 1 033         |
| 12  | Energia elektryczna w budynkach            | 207           |
| 13  | Nakładki radiowe na wodomierze             | 42            |
| 14  | Działalność kulturalno oświatowa           | 40            |
| 15  | Odpis na fundusz remontowy zał. 1          | 1 544         |
| 16  | Eksploatacja zał. 1                        | 2 539         |
| <b>Razem koszty GZM</b>                         |  | <b>11 098</b> |

| I.p.                          | Planowane koszty parkingów | kwota      |
|-------------------------------|----------------------------|------------|
| 1                             | Lazurowa 6                 | 52         |
| 2                             | Sternicza 125a             | 40         |
| 3                             | Szeligowska 10             | 8          |
| <b>Razem koszty parkingów</b> |                            | <b>100</b> |

| Planowane koszty pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.       |                               |            |
|---|-------------------------------|------------|
| I.p.  | treść                         | kwota      |
| 1   | Zimna woda i ścieki           | 24         |
| 2   | Gaz                           | 1          |
| 3   | Domofony                      | 2          |
| 4   | Dźwig                         | 2          |
| 5   | Wywóz śmieci                  | 46         |
| 6   | Centralne ogrzewanie          | 117        |
| 7   | Energia elektryczna           | 22         |
| 8   | Podgrzanie wody               | 21         |
| 9   | Amortyzacja pawilonów         | 51         |
| 10  | Wieczyste użytkowanie gruntów | 15         |
| 11  | Podatek od nieruchomości      | 50         |
| 12  | Koszty lokali użytkowych      | 100        |
| 13  | Konserwacja węzłów cieplnych  | 3          |
| 14  | Koszty pośrednie zał.1        | 462        |
| <b>Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni</b> |                               | <b>916</b> |

|   |                                    |               |
|---|------------------------------------|---------------|
| <b>Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"</b> |                                    | <b>2 150</b>  |
| <b>Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż</b>                                   |                                    | <b>10 110</b> |
| 1   | Koszty finansowe                   | 1             |
| 2   | Koszty operacyjne                  | 182           |
|   | <i>w tym działalność społeczna</i> | 20            |
| 3   | Amortyzacja                        | 70            |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>Razem koszty:</b> | <b>24 627</b> |
|----------------------|---------------|

### Planowany wynik na GZM na rok 2021 w tys. zł.

| <b>I.p.</b>   | <b>treść</b>                  | <b>kwota</b> |
|---|-------------------------------|--------------|
| 1   | Przychody lokali mieszkalnych | 10 592       |
| 2   | Koszty eksploatacji           | 11 098       |
| <b>Wynik na GZM</b>   |                               | <b>-506</b>  |
| <b>Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomości</b> |                               | <b>-386</b>  |

### Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2021 w tys. zł.

| <b>I.p.</b>                                    | <b>przychody</b>   | <b>kwota</b> |
|--|--|--------------|
| 1  | Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)     | 1 153        |
| 2  | Przychody pożytków nieruchomości                             | 165          |
| 4  | Przychody ze sprzedaży pozostałych usług                     | 479          |
| 6  | Przychody z odsetek bankowych                                | 20           |
| <b>Razem przychody</b>                         |  | <b>1 817</b> |
| <b>I.p.</b>                                    | <b>koszty</b>  | <b>kwota</b> |
| 1  | Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni | 454          |
| 2  | Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni    | 462          |
| 3  | Koszty operacyjne i finansowe                                | 353          |
| <b>Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)</b> |  | <b>1 269</b> |

|   |            |
|---|------------|
| Dochód (razem przychody - razem koszty)                   | 548        |
| Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%                  | 104        |
| Dochód po opodatkowaniu                                   | 444        |
| <b>Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej</b> | <b>444</b> |

**W tym :**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. Zysk z pożytków nieruchomości netto</b>        | <b>120</b> |
| <b>2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni</b> | <b>324</b> |

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*mgr Dorota Dołota*

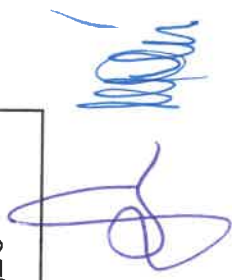
PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

*Zbigniew Gajn-Richter*

**Projekt planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 r.**dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,30zł/m<sup>2</sup>

| <b>Lp.</b> |  | <b>Plan 2021</b>  |
|------------|--|-------------------|
| <b>I.</b>  | <b>Remonty dźwigów osobowych</b>   |                   |
| 1.         | Wg. zaleceń UDT<br>Remont i dzierżawa dźwigów  | 215 857,00        |
|            | <b>Razem dział I:</b>  | <b>215 857,00</b> |
| <b>II.</b> | <b>Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów</b>                 | <b>Plan 2021</b>  |
| 1          | L6<br>Przystosowanie instalacji p.poż do obowiązujących przepisów<br>prawa   | 191 000,00        |
| 2          | L6<br>Wykonanie przyłącza wodociągowego w związku z przystosowaniem inst. p.poż do obowiązujących przepisów<br>prawa | 73 000,00         |
|            | <b>Razem dział II:</b>   | <b>264 000,00</b> |
| <b>III</b> | <b>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.</b>  | <b>Plan 2021</b>  |
| 1.         | Osiedle<br>Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych  | 30 000,00         |
| 2.         | Osiedle<br>Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków   | 80 000,00         |
|            | <b>Razem dział III:</b>  | <b>110 000,00</b> |

| <b>IV.</b>             | <b>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</b> |   | <b>Plan 2021</b>  |
|------------------------|---|---|-------------------|
| 1.                     | Osiedle   | Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg.   | 10 000,00         |
| 2.                     | Osiedle   | Naprawa obróbek i pokryć dachowych  | 20 000,00         |
| 3                      | Osiedle   | Usuwanie awarii   | 40 000,00         |
| 4                      | Osiedle   | Według decyzji RAD BUDYNKÓW   | 22 000,00         |
| 5                      | Osiedle   | Wykonanie prac związanych z obowiązującymi przepisami dot. segregacji odpadów | 37 251,20         |
| 6                      | R2  | Mycie i malowanie elewacji  | 174 000,00        |
| 7                      | L2  | Remont pokrycia dachowego   | 70 000,00         |
| 8                      | L2a   | Remont pokrycia dachowego   | 70 000,00         |
| 9                      | R6  | Remont balustrad balkonowych  | 510 000,00        |
| <b>Razem dział IV:</b> |   |   | <b>953 251,20</b> |



### Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2021 r.

|               |  |                     |
|---------------|--|---------------------|
| I             | <i>Remonty dźwigów osobowych</i>   | 215 857,00          |
| II            | <i>Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poz do obowiązujących przepisów</i> | 264 000,00          |
| III           | <i>Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z prawem budowlanym</i>                    | 110 000,00          |
| IV            | <i>Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.</i>                              | 953 251,20          |
| <b>Razem:</b> |  | <b>1 543 108,20</b> |

### Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2021 r.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- stawka 1,30zł/m <sup>2</sup> p.u.m  | 1 230 410,52        |
| Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie                       | 215 857,68          |
| Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych | 96 840,00           |
| <b>Razem:</b>  | <b>1 543 108,20</b> |

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

PREZES ZARZĄDU