



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



Planowane przychody na rok 2021

| 1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł. | | |
|--|---|---------------|
| I.p. | treść | kwota |
| 1 | Eksploatacja | 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 |
| Razem przychody z lokali mieszkalnych | | 10 592 |
| Planowane przychody parkingów | | |
| I.p. | Planowane przychody parkingów | kwota |
| 1 | Lazurowa 6 | 104 |
| 2 | Sternicza 125a | 75 |
| 3 | Szeligowska 10 | 30 |
| Razem przychody z parkingów | | 209 |
| 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 |
| Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni | | 1 199 |
| Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody" | | 2 150 |
| Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż | | 10 110 |
| 1 | Przychody finansowe | 20 |
| 2 | Przychody operacyjne | 270 |
| :w tym działalność społeczna odpłatna | | 30 |
| Razem przychody: | | 24 550 |

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

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

| | | | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|--|--------------|--------------|
| 1 | Remont dźwigów | | | | 215 | 215 |
| 2 | Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż 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 |
| Razem Fundusz Remontowy | | | | | 1 543 | 1 543 |

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 | Opłata 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 |
| Razem koszty GZM | | 11 098 |

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

| 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 |
| Razem koszty bezpośrednio pożytków i lokali użytkowych spółdzielni | | 916 |

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

| | | |
|----------------------|--|---------------|
| Razem koszty: | | 24 627 |
|----------------------|--|---------------|

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

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

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

| I.p. | przychody | kwota |
|--|--|--------------|
| 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 |
| Razem przychody | | 1 817 |
| I.p. | koszty | kwota |
| 1 | Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni | 454 |
| 2 | Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni | 462 |
| 3 | Koszty operacyjne i finansowe | 353 |
| Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie) | | 1 269 |

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

W tym :

| | |
|--|------------|
| 1. Zysk z pożytków nieruchomości netto | 120 |
| 2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni | 324 |

Projekt planu rzeczowo-finansowego na 2021 r.

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

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

| IV. | Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp. | Plan 2021 |
|------------------------|--|-------------------|
| 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 |
| Razem dział IV: | | 953 251,20 |

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.poż 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 |
| Razem: | | 1 543 108,20 |

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2021 r.

| | |
|--|---------------------|
| Naliczenia funduszu remontowego 2021 r.- stawka 1,30zł/m ² 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 |
| Razem: | 1 543 108,20 |

