Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
Nr 15/2021 z dnia 27.05.2021r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LAZUROWA

Założenia do Planu rzeczowo – finansowego na 2022 rok dla SM „Lazurowa”

Założenia do planu
rzeczowo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2022 r.

Planowane przychody na rok 2022

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
l.p.	**treść**	**kwota**
1	Eksploatacja (planowana stawka na rok 2022 2,53 zł./m^2)	2 373
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	2 137
9	Opłata stała co i cw	720
10	Podgrzanie wody	1 305
11	Zimna woda i ścieki	1 083
12	Współczynnik korygujacy	110
13	Vectra - telewizja	6
14	Domofon	40
15	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	181
16	Gaz	193
17	Wywóz śmieci	1 346
18	Fundusz remontowy	1 313
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		**12 187**

l.p	**Planowane przychody parkingów**	**kwota**
1	Lazurowa 6	95
2	Sternicza 125a	75
3	Szeligowska 10	45
Razem przychody z parkingów		**215**

2. Planowane przychody pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
l.p.	**treść**	**kwota**
1	Opłata eksploatacyjna - czynsz	889
2	Opłata eksploatacyjna - pożytki nieruchomości	170
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		**1 294**
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"		**2 350**
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"		**800**
Inwestycja Lazurowa Przystań + garaż		**10 110**
1	Przychody finansowe	**20**
2	Przychody operacyjne	**270**
	w tym działalnośc społeczna odpłatna	30
Razem przychody:		**27 246**

Załącznik nr 1
Założenia do planu
rzeczowo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2022 r.

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2022 w tys. zł.

l.p.	treść	plan na 2021r.	plan na 2022r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurowe Ogrody i Lazurową Przystań	koszt pośredni inwestycji Lazurowe Centrum	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 600	1 700		399	255	1 046
2	Składki ZUS-narzuty na płace	380	404		78	61	265
3	ZFŚS	47	50			8	43
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	25	25	5		4	21
5	Składka PFRON	40	40			0	40
6	Bezosobowy fundusz płac	106	106			16	90
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	120	120		18	18	84
8	Wyposażenie i konserwacja placu zabaw	30	30			5	26
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	7	7	1	1	1	5
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	40	40	8	6	6	28
11	Energia elektryczna	40	40			6	34
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	34	34			5	29
13	Materiały biurowe	15	15	3	2	2	11
14	Materiały do konserwacji zasobów	40	40			6	34
15	Ubezpieczenia	80	90			14	77
16	Telefony, internet	15	15	3	2	2	11
17	Konwój pieniędzy	8	8			1	7
18	Prowizja bankowa	11	11			2	9
19	Znaczki, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	23	23	5		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	30	30	6	5	5	21
26	Konserwacja i naprawa urzadzeń biurowych i monitoringu	29	29	6	4	4	20
27	Lustracja/Badanie bilansu	30	30	6	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	15	15			2	13
33	Usuwanie skutków dewastacji	14	14			2	12
34	Inne - biuro	20	20	4	3	3	14
35	Konserwacja budynków i urządzeń	230	230			0	230
36	Akcja zima/mycie zsypów	50	50			8	43
37	Przeglądy techniczne budynków	71	71			0	71
38	Sprzątanie budynków	180	180			0	180
39	Pandemia Covid 19	50	50			0	50
Razem eksploatacja		**3 659**	**3 796**	**48**	**531**	**488**	**2 729**

Planowane koszty Funduszu Remontowego na rok 2022 w tys. zł.

1	Remont dźwigów	215	215
2	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów/regulacja centralnego ogrzewania	264	260
3	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	110	120
5	Inne prace, roboty brukarskie, dekarskie, elektryczne, wod.-kan.	954	1 031
Razem Fundusz Remontowy		**1 543**	**1 626**

Planowane koszty na rok 2022

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
l.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	1 346
9	Centralne ogrzewanie	2 137
10	Opłata stała co i cw	720
11	Podgrzanie wody	1 305
12	Energia elektryczna w budynkach	207
13	Nakładki radiowe na wodomierze	42
14	Działalność kulturalno oświatowa	52
15	Odpis na fundusz remontowy zał. 1	1 626
16	Eksploatacja zał. 1	2 729
Razem koszty GZM		**12 535**

l.p.	**Planowane koszty parkingów**	**kwota**
1	Lazurowa 6	55
2	Sternicza 125a	45
3	Szeligowska 10	10
Razem koszty parkingów		**110**

Planowane koszty pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
l.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	488
Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		**942**
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"		**2 350**
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"		**800**
Inwestycja Lazurowe Centrum		**10 110**
1	Koszty finansowe	**1**
2	Koszty operacyjne	**182**
	w tym działalność społeczna	20
3	Amortyzacja	**70**
Razem koszty:		**27 100**

Planowany wynik na GZM na rok 2022 w tys. zł.

l.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	12 187
2	Koszty eksploatacji	12 535
Wynik na GZM		**-348**
Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomośći		**-228**

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2022 w tys. zł.

l.p.	przychody	kwota
1	Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)	1 248
2	Przychody pożytków nieruchomości	170
4	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	485
6	Przychody z odsetek bankowych	20
Razem przychody		**1 923**
l.p.	**koszty**	**kwota**
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	454
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	488
3	Koszty operacyjne i finansowe	363
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		**1 305**

Dochód (razem przychody - razem koszty)	618
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%	117
Dochód po opodatkowaniu	501
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej	**501**

W tym :

1. Zysk z pożytków nieruchomości netto	**120**
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni	**381**

Projekt planu rzeczowo-finansowego na 2022 r.			
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,40zł/m2			
Lp.			**Plan 2022**
I.	***Remonty dźwigów osobowych***		
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	215 931,89
		Razem dział I:	**215 931,89**
II.	***Regulacja instalacji centralnego ogrzewania***		**Plan 2022**
1	R2	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	260 000,00
		Razem dział II:	**260 000,00**
III	***Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.***		**Plan 2022**
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	90 000,00
		Razem dział III:	**120 000,00**

IV.	*Inne prace: brukarskie, dekarskie, elektryczne, wod.- kan.,itp.*		**Plan 2022**
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg.	5 000,00
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	7 000,00
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	23 000,00
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	10 000,00
5.	Osiedle	Miejsca postojowe	50 000,00
6.	L12	Remont balustrad balkonowych	312 000,00
7.	R7	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	198 266,00
8.	R5	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w piwnicy budynku	129 807,80
9.	R4	Remont pokrycia dachowego	160 000,00
10.	L6	Remont klatek - gres na korytarzach	135 600,00
		Razem dział IV:	**1 030 673,80**

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2022 r.		
	Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2022 r.	
I	*Remonty dźwigów osobowych*	215 931,89
II	*Regulacja instalacji centralnego ogrzewania*	260 000,00
III	*Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z prawem budowlanym*	120 000,00
IV	*Inne prace: brukarskie, dekarskie, elektryczne, wod.-kan.,itp.*	1 030 673,80
	Razem:	**1 626 605,69**
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2022 r.		
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.- stawka 1,40zł/m2 p.u.m		1 313 761,80
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie		215 931,89
Naliczenia funduszu remontowego 2022 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych		96 912,00
	Razem:	**1 626 605,69**

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA"
mgr Dorota Dołota

PREZES Z[illegible]
Spółdzielni Mieszkaniowej „[illegible]UROWA"
Zbigniew Gaca-Richter