



PROJEKT

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



Planowane przychody na rok 2022

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
I.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja (planowana stawka na rok 2022: 2,53 zł/m ² *8 m-c + 2,63 zł/m ² *4 m-c	2 404
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 korygujący	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		12 218
I.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.		
I.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 "Lazurowe Centrum"		10 110
1	Przychody finansowe	20
2	Przychody operacyjne	270
:w tym działalność społeczna odpłatna		30
Razem przychody:		27 277

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2022 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Złożenia do planu
rozwój-finansowego
SM "Lazurów" na 2022 r.

I.p.	treść	plan na 2021r.	plan na 2022r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurów Ogrody i Lazurów Przystań	koszt pośredni inwestycji Lazurów Centrum i Lazurów Apartamenty	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz plac	1 600	1 760		561	264	935
2	Składki ZUS-narzuć na place	380	420		107	63	250
3	ZFSS	47	50			8	43
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	25	25	5		4	21
5	Składka PFRON	40	45			0	45
6	Bezosobowy fundusz plac	106	120			18	102
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	120	140		28	21	91
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	36			5	31
13	Materiały biurowe	15	15	3	2	2	11
14	Materiały do konserwacji zasobów	40	55			8	47
15	Ubezpieczenia	80	100			15	85
16	Telefony, internet	15	15	3	2	2	11
17	Konwój pieniędzy	8	8			1	7
18	Prowizja bankowa	11	11			2	9
19	Znaczkę, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	23	23	5		3	20
20	Obsługa prawna	55	100		15	15	70
21	Szkolenia	10	10			2	9
22	Dezynsekcja, deratyzacja	8	8			1	7
23	Usługi pogotowia technicznego	17	17			3	14
24	Usługi transportowe	2	2			0	2
25	Usługi informatyczne	30	50			8	35
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu	29	66	10	8	10	46
27	Lustracja/Badanie bilansu	30	30	6	5	5	21
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	160	190			29	162
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	263			39	224
36	Akcja zima/mycie zsypów	50	50			8	43
37	Przeglądy techniczne budynków	71	71			0	71
38	Sprzątanie budynków	180	230			0	230
39	Pandemia Covid 19	50	50			8	43
Razem eksploatacja		3 659	4 153	59	747	571	2 775

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

1	Remont dźwigów	215	248
2	Prace wynikające z konieczności dostosowania suchych pionów p.poż do obowiązujących przepisów/regulacja centralnego ogrzewania	264	452
3	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	110	120
5	Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan.	954	838
Razem Fundusz Remontowy		1 543	1 658

Planowane koszty na rok 2022

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	1 346
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	2 775
Razem koszty GZM		12 581

I.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.		
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	571
Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 025
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
	<i>w tym działalność społeczna</i>	20
3	Amortyzacja	70
Razem koszty:		27 229

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

I.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	12 218
2	Koszty eksploatacji	12 581
Wynik na GZM		-363
Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomości		-243

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

I.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
I.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	454
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	571
3	Koszty operacyjne i finansowe	363
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		1 388

Dochód (razem przychody - razem koszty)	535
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%	102
Dochód po opodatkowaniu	433
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej	433

W tym :

1. Zysk z pożytków nieruchomości netto	120
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni	313

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter

Korekta planu rzeczowo-finansowy na 2022 r.

dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na fundusz remontowy 1,40zł/m2			
Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2022
I	Remonty dźwigów osobowych		
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	247 870,64
Razem dział I:			247 870,64
II	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania		Plan 2022
1.	R2	Regulacja instalacji centralnego	452 000,00
Razem dział II:			452 000,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym		Plan 2022
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów	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, dekarские, 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
	Osiedle	Miejsca postojowe	50 000,00
5.	L12	Remont balustrad balkonowych	120 000,00
6.	R7	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	198 266,00
7.	R5	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	129 807,80
8.	R4	Remont pokrycia dachowego	160 000,00
9.	L6	Remont klatek - gres na korytarzach	135 600,00
Razem dział IV:			838 673,80

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2022 r.		
I	Remonty dźwigów osobowych	247 870,64
II	Regulacja instalacji centralnego ogrzewania	452 000,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	120 000,00
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.	838 673,80
Razem:		1 658 544,44
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2022 r.		
Naliczenia funduszu remontowego - stawka 1,40 zł/m2 p.u.m		1 313 761,80
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie		247 870,64
Naliczenia funduszu remontowego - modernizacja ciągów komunikacyjnych		96 912,00
Razem:		1 658 544,44

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

Zbigniew Gaca-Richter