



PROJEKT

Założenia do Planu
rzeczowo – finansowego na 2023 rok
dla SM „Lazurowa”



Planowane przychody na rok 2023

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja (planowana stawka na rok 2023 2,63 zł./m ²)	2 478
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	2 314
9	Oplata stała co i cw	755
10	Podgrzanie wody	1 272
11	Zimna woda i ścieki	1 046
12	Współczynnik korygujący	106
13	Vectra - telewizja	6
14	Domofon	40
15	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	226
16	Gaz	140
17	Wywóz śmieci	1 350
18	Fundusz remontowy	1 326
19	Fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	97
20	Fundusz remontowy dźwigów	248
21	Energia elektryczna budynków	207
22	Nakładki radiowe na wodomierze	42
23	Parking społeczny-opłata eksploatacyjna	20
24	Działalność kulturalno oświatowa	48
Razem przychody z lokali mieszkalnych		12 467
2. Planowane przychody parkingów		
L.p.	Planowane przychody parkingów	kwota
1	Lazurowa 6	105
2	Sternicza 125a	79
3	Szeligowska 10	45
Razem przychody z parkingów		229
2. Planowane przychody pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Oplata eksploatacyjna - czynsz	979
2	Oplata eksploatacyjna - pożytki nieruchomości	163
3	Zimna woda i ścieki	16
4	Centralne ogrzewanie	200
5	Pogrzanie wody	16
6	Energia elektryczna	15
7	Wywóz śmieci	44
8	Dźwig	2
9	Domofony	1
10	Gaz	1
Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 437
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"		2 414
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"		871
Investycja "Lazurowe Apartamenty"		9 032
1	Przychody finansowe	20
2	Przychody operacyjne	270
w tym działalność społeczna odpłatna		30
Razem przychody:		26 740

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2023 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Założenia do planu
rzeczowo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2023 r.

L.p.	treść	plan na 2022r.	plan na 2023r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurowe Ogrody	koszty ogólne spółdzielni rozliczone na Lazurową Przystani	koszt pośredni inwestycji Lazurowe Apartamenty	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	1 760	1 860			399	279	1 182
2	Składki ZUS-narzuły na płace	420	450			78	68	305
3	ZFŚS	50	52				8	44
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	25	25	2	2		4	17
5	Składka PFRON	45	47				0	47
6	Bezosobowy fundusz płac	120	130				20	111
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	140	160			24	24	112
8	Wypożyczenie i konserwacja placu zabaw	30	30	1	1	1	5	26
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	7	7	4	4	6	1	3
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	40	40				6	20
11	Energia elektryczna	40	45				7	38
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	36	36				5	31
13	Materiały biurowe	15	15	1	1	2	2	9
14	Materiały do konserwacji zasobów	55	55				8	47
15	Ubezpieczenia	100	120				18	102
16	Telefony, internet	15	17	2	2	3	3	8
17	Konwój pieniędzy	8	8				1	7
18	Prowizja bankowa	11	11				2	9
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	23	23	2	2		3	16
20	Obsługa prawna	100	100			15	15	70
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	50	50	5	5	8	8	25
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu	66	66	6	6	10	10	34
27	Lustracja/Badanie bilansu	30	30	3	3	5	5	15
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	190	190				29	162
29	Wypożyczenie biura	20	20				3	17
30	Koszty Zarządu	1	1				0	1
31	Windykacja	6	12	1	1		2	8
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15	15				2	13
33	Usuwanie skutków dewastacji	14	14				2	12
34	Inne - biuro	20	20	2	2	3	3	10
35	Konserwacja budynków i urządzeń	264	264				0	264
36	Akcja zima/mycie zsyków	50	50				8	43
37	Przeglądy techniczne budynków	71	71				0	71
38	Sprzątanie budynków	230	230				0	230
39	Pandemia Covid 19	50	50				0	50
	Razem eksploatacja	4 154	4 351	29	29	553	557	3 183

Planowane koszty Funduszu Remontowego na rok 2023 w tys. zł.

1	Remont dźwigów	215	248
2	Regulacja centralnego ogrzewania/Wymiana poziomów kanalizacyjnych	260	240
3	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	120	140
4	Inne prace, roboty brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.-kan.	1 031	1 043
	Razem Fundusz Remontowy	1 626	1 671

Planowane koszty na rok 2023

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	1 152
2	Vectra - telewizja	6
3	Gaz	140
4	Domofony	40
5	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	226
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	647
7	Podatek od nieruchomości	112
8	Wywóz śmieci	1 350
9	Centralne ogrzewanie	2 314
10	Oplata stała co i cw	755
11	Podgrzanie wody	1 272
12	Energia elektryczna w budynkach	207
13	Nakładki radiowe na wodomierze	42
14	Działalność kulturalno oświatowa	48
15	Odpis na fundusz remontowy	1 671
16	Eksploatacja zał. 1	3 183
Razem koszty GZM		13 164

L.p.	Planowane koszty parkingów	kwota
1	Lazurowa 6	60
2	Sternicza 125a	50
3	Szeligowska 10	30
Razem koszty parkingów		140

Planowane koszty pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	16
2	Gaz	1
3	Domofony	1
4	Dźwig	2
5	Wywóz śmieci	44
6	Centralne ogrzewanie	200
7	Energia elektryczna	15
8	Podgrzanie wody	16
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	557
Razem koszty bezpośrednio pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 071
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowe Ogrody"		2 414
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości "Lazurowa Przystań"		871
Inwestycja "Lazurowe Apartamenty"		9 032
1	Koszty finansowe	1
2	Koszty operacyjne	182
	<i>w tym działalność społeczna</i>	20
3	Amortyzacja	70
Razem koszty:		26 945

Planowany wynik na GZM na rok 2023 w tys. zł.

L.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	12 467
2	Koszty eksploatacji	13 164
Wynik na GZM		-697
Wynik na GZM po uwzględnieniu pożytków nieruchomości		-577

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2023 w tys. zł.

L.p.	przychody	kwota
1	Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)	1 391
2	Przychody pożytków nieruchomości	163
4	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	499
6	Przychody z odsetek bankowych	20
Razem przychody		2 073
L.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	514
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	557
3	Koszty operacyjne i finansowe	393
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		1 464
Dochód (razem przychody - razem koszty)		609
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%		116
Dochód po opodatkowaniu		493
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej		493
W tym :		
1. Zysk z pożytków nieruchomości netto		120
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni		373

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gac-Richter

Projekt planu rzeczowo-finansowego na 2023 r.			
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na f. remontowy 1,40zł/m2			
Lp.			Plan 2023
I.	Remonty dźwigów osobowych		
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	247 870,64
Razem dział I:			247 870,64
II.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych		Plan 2023
1	R2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	240 000,00
Razem dział II:			240 000,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		Plan 2023
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	110 000,00
Razem dział III:			140 000,00
IV.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.		Plan 2023
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	10 000,00
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	16 000,00
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	25 911,76
4.	Osiedle	Według decyzji RAD BUDYNKÓW	7 000,00
5.	R3	Remont dachu	230 000,00
6.	L12, R9	Remont balustrad balkonowych	334 000,00
7.	L2, L2a, L6 węzeł II, Rozłogi 6, Lazurowa 4 węzeł II, Lazurowa 12	Wymiana zbiorników wyrównawczych ciśnieniowych na instalacji centralnego ogrzewania	120 000,00
8.	L6 kl II i III	Remont klatek - gres na korytarzach	300 000,00
Razem dział IV:			1 042 911,76

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2023 r.		
I	Remonty dźwigów osobowych	247 870,64
II	Wymiana poziomów kanalizacyjnych	240 000,00
III	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z prawem budowlanym	140 000,00
IV	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.	1 042 911,76
Razem:		1 670 782,40
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2023 r.		
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.- stawka 1,40zł/m2 p.u.m		1 326 071,76
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów -budynki wysokie		247 870,64
Naliczenia funduszu remontowego 2023 r.- modernizacja ciągów komunikacyjnych		96 840,00
Razem:		1 670 782,40

Razem: 1 670 782,40
 CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
 mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
 Zbigniew Gaca-Richter