



Założenia do Planu
rzeczowo – finansowego na 2026 rok
dla SM „Łazurowa”



Planowane przychody na rok 2026

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja (planowana stawka na rok 2026 3,73 zł./m ²)	3 500
2	Piwnica - najem	10
3	Energia elektryczna w piwnicach	1
4	Podatek od nieruchomości budynek	102
5	Podatek od nieruchomości część wspólna	47
6	Wieczyste użytkowanie gruntów budynek	394
7	Wieczyste użytkowanie gruntów część wspólna	206
8	Centralne ogrzewanie	4 771
9	Opłata stała co i cw	1 062
10	Podgrzanie wody	2 216
11	Zimna woda i ścieki	1 350
12	Współczynnik korygujący	100
13	Vectra - telewizja	8
14	Domofon	56
15	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	312
16	Gaz	195
17	Wywóz śmieci	933
18	Fundusz remontowy	1 326
19	Fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	97
20	Fundusz remontowy dźwigów	386
21	Fundusz celowy - fotowoltaika	302
22	Fundusz celowy - termomodernizacja	1 316
23	Energia elektryczna budynków	207
24	Opłata za wymianę wodomierzy	200
25	Parking społeczny-opłata eksploatacyjna	46
26	Działalność kulturalno oświatowa	48
Razem przychody z lokali mieszkalnych		19 191
Planowane przychody parkingów		200
2. Planowane przychody pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Opłata eksploatacyjna - lokale użytkowe	1 304
2	Opłata eksploatacyjna - pożytki nieruchomości	263
3	Pomieszczenia zsypowe	170
4	Zimna woda i ścieki	26
5	Centralne ogrzewanie	375
6	Pogrzanie wody	26
7	Energia elektryczna	21
8	Wywóz śmieci	40
9	Dźwig	2
10	Domofony	1
11	Gaz	1
Razem przychody z pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		2 229
Planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 125A		953
Inwestycja "Lazurowa Oaza" i " Lazurowa Oaza "		12 000
1	Przychody finansowe	20
2	Przychody operacyjne	300
<i>in tym działalność społeczna odpłatna</i>		30
Razem przychody:		34 893

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2026 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Założenia do planu
rzeczowo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2026 r.

L.p.	treść	plan na 2025r.	plan na 2026r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 125A	koszt pośredni inwestycji Lazurowa Oaza i Lazurowe Centrum	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz płac	2 450	2 450		313	245	1 892
2	Składki ZUS-narzuły na płace	605	605		63	61	482
3	ZFŚS	60	60			6	54
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	25	30	3		3	24
5	Składka PFRON	20	0			0	0
6	Bezosobowy fundusz płac	270	270			27	243
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	230	250		38	25	188
8	Wypożyczenie i konserwacja placu zabaw	30	30			3	27
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	7	8	1	1	1	5
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	40	40	4	6	4	26
11	Energia elektryczna	50	50			5	45
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	50	50			5	45
13	Materiały biurowe	20	20	2	3	2	13
14	Materiały do konserwacji zasobów	65	65			7	59
15	Ubezpieczenia	170	200			20	180
16	Telefony, internet	15	18			2	12
17	Konwój pieniędzy	15	18	2	3	2	16
18	Prowizja bankowa	20	25			3	23
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	30	30	3		3	24
20	Obsługa prawna	100	100		15	10	75
21	Szkolenia	10	10			1	9
22	Dezynsekcja, deratyzacja	12	15			2	14
23	Usługi pogotowia technicznego	18	18			2	16
24	Usługi transportowe	2	2			0	2
25	Usługi informatyczne	135	135	14	20	14	88
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu	90	90	9	14	9	59
27	Lustracja/Badanie bilansu	30	35	4	5	4	23
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	320	320			32	288
29	Wypożyczenie biura	25	25			3	23
30	Koszty Zarządu	1	1			0	1
31	Windykacja	25	30			3	27
32	Kosze, ławki, ogrodzenia	15	15			2	14
33	Usuwanie skutków dewastacji	14	14			1	13
34	Inne - biuro	20	20	2	3	2	13
35	Konserwacja budynków i urządzeń	598	598			0	598
36	Akocja zima/mycie zsyków	50	50			5	45
37	Przeglądy techniczne budynków	95	95			0	95
38	Sprzątanie budynków	293	293			0	293
Razem eksploatacja		6 025	6 085	43	483	510	5 049


W.B. 1. 04.22





Planowane koszty na rok 2026

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	1 450
2	Vectra - telewizja	8
3	Gaz	195
4	Domofony	56
5	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	312
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	646
7	Podatek od nieruchomości	149
8	Wywóz śmieci	933
9	Centralne ogrzewanie	4 771
10	Oplata stała co i cw	1 062
11	Podgrzanie wody	2 216
12	Energia elektryczna w budynkach	207
13	Oplata za wymianę wodomierzy	200
14	Działalność kulturalno oświatowa	48
15	Odpis na fundusz remontowy	1 809
16	Odpis na fundusz celowy - fotowoltaika	302
17	Odpis na fundusz celowy - termomodernizacja	1 316
18	Eksploatacja zał. 1	5 049
19	Koszt eksploatacji za rok 2025	830
Razem koszty lokali mieszkalnych		21 558
Planowane koszty parkingów		150
Planowane koszty pożytków i lokali użytkowych spółdzielni w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	26
2	Gaz	1
3	Domofony	1
4	Dźwig	2
5	Wywóz śmieci	40
6	Centralne ogrzewanie	375
7	Energia elektryczna	21
8	Podgrzanie wody	26
9	Amortyzacja pawilonów	51
10	Wieczyste użytkowanie gruntów	15
11	Podatek od nieruchomości	65
12	Koszty lokali użytkowych	100
13	Konserwacja węzłów cieplnych	3
14	Koszty pośrednie zał.1	510
Razem koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 236
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 125A		953
Inwestycja "Lazurowa Oaza" i " Lazurowe Centrum "		12 000
1	Koszty finansowe	1
2	Koszty operacyjne	285
	<i>w tym działalność społeczna</i>	20
3	Amortyzacja	70
Razem koszty:		36 253

Planowany wynik na GZM na rok 2026 w tys. zł.

L.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	19 191
2	Koszty eksploatacji	21 558
Wynik na GZM		-2 367
Wynik na GZM po uwzględnieniu zysku z działalności gospodarczej		-1 778

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2026 w tys. zł.

L.p.	przychody	kwota
1	Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)	1 986
2	Przychody pożytków nieruchomości	263
3	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	200
4	Przychody z odsetek bankowych	20
Razem przychody		2 469
L.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	876
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	510
3	Koszty operacyjne i finansowe	356
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		1 742
Dochód (razem przychody - razem koszty)		727
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%		138
Dochód po opodatkowaniu		589
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej		589
W tym :		
1. Zysk z pożytków nieruchomości netto		120
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni		469

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
mg. Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”
Zbigniew Gata Richter

Założenia do planu rzeczowo-finansowego remontów na 2026 r.
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na fundusz remontowy 1,40zł/m2

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2026
I.	Remonty dźwigów osobowych		
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	386 324,28
Razem dział I			386 324,28
II.	Wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p.poż		Plan 2026
1.	S1	Wykonanie instalacji nawodnionej p.poż	380 000,00
2.	R6	Wykonanie instalacji nawodnionej p.poż	370 000,00
Razem dział II			750 000,00
III.	Polimeryzacja instalacji gazowej		Plan 2026
1.	L6	Polimeryzacja instalacji gazowej	275 000,00
Razem dział III			275 000,00
IV.	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.		Plan 2026
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	140 000,00
Razem dział IV			170 000,00
V.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.		Plan 2026
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	15 000,00
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	25 000,00
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	35 000,00
4.	Osiedle	Według decyzji Rad Budynków	14 793,42
5.	R3	Remont klatek	140 000,00
Razem dział V			229 793,42
OGÓŁEM			1 811 117,70

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2026 r.		
I	Remonty dźwigów osobowych	386 324,28
II	Wymiana przyłącza wodociągowego	750 000,00
III	Wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p.poż	275 000,00
IV	Prace wynikające z przeglądów tech. wykonanych zgodnie z Prawem bud.	170 000,00
V	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wod.- kan., itp.	229 793,42
Razem		1 811 117,70
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2026 r.		
Naliczenia funduszu remontowego - stawka 1,40zł/m2 p.u.m;		1 327 881,42
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie		386 324,28
Naliczenia funduszu remontowego - modernizacja ciągów komunikacyjnych		96 912,00
Razem		1 811 117,70

Założenia do planu rzeczowo-finansowego funduszy celowych na 2026 r.

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2026
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych		
1.	Osiedle	Przygotowanie dokumentacji wykonawczej	55 000,00
Razem dział I			55 000,00
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		Plan 2026
1.	L6	Regulacja instalacji co	550 000,00
2.	L12	Regulacja instalacji co	350 000,00
3.	R9	Regulacja instalacji co	350 000,00
Razem dział II			1 250 000,00
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej		Plan 2026
1.	L2	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	170 000,00
2.	L2a	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	143 528,68
Razem dział III			313 528,68
OGÓŁEM			1 618 528,68

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów funduszy celowych w 2026 r.		
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych	55 000,00
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych	1 250 000,00
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej	313 528,68
Razem		1 618 528,68
Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów funduszy celowych w 2026 r.		
Naliczenie funduszu celowego termomodernizacji		1 316 125,08
Naliczenie funduszu celowego instalacji fotowoltaicznej		302 403,60
Razem		1 618 528,68

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr *Dolota Dolota*

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Guzik-Richter