



Założenia do Planu
rzeczowo – finansowego na 2027 rok
dla SM „Lazurowa”

Wojciech Jankowski

J. Winiarski

Planowane przychody na rok 2027

1. Planowane przychody lokali mieszkalnych w tys.zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Eksploatacja (planowana stawka na rok 2027 4,76 zł./m ²)	4 466
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	2 589
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	220
17	Wywóz śmieci	1 322
18	Fundusz remontowy	1 797
19	Fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	161
20	Fundusz remontowy dźwigów	452
21	Fundusz celowy - fotowoltaika	235
22	Fundusz celowy - termomodernizacja	1 316
23	Energia elektryczna budynków	207
24	Opłata za wymianę wodomierzy	200
25	Działalność kulturalno oświatowa	48
Razem przychody z lokali mieszkalnych		21 432
Planowane przychody parkingów		460
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	Podgrzanie 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		965
Inwestycja "Lazurowe Centrum"		2 000
1	Przychody finansowe	20
2	Przychody operacyjne	300
w tym działalność społeczna odpłatna		30
Razem przychody:		27 406

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
1
Zbigniew Gaca-Richter

Planowane koszty eksploatacyjne na rok 2027 w tys. zł.

Załącznik nr 1
Założenia do planu
ręcznawo-finansowego
SM "Lazurowa"
na 2027 r.

L.p.	treść	plan na 2026r.	plan na 2027r.	koszty ogólne spółdzielni rozliczone dla nieruchomości Sternicza 125A	koszt pośredni działalności gospodarczej	planowane koszty eksploatacji po odliczeniach
1	Osobowy fundusz plac	2 450	2 450		245	2 205
2	Składki ZUS-narzuły na place	605	605		61	545
3	ZFSS	60	60		6	54
4	Bhp i inne świadczenia na rzecz pracowników	30	30	3	3	24
5	Składka PFRON	0	0		0	0
6	Bezosobowy fundusz plac	270	270		27	243
7	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	250	270		27	243
8	Wyposażenie i konserwacja placu zabaw	30	30		3	27
9	Pozostałe wydatki Rady Nadzorczej	8	8	1	1	6
10	Koszty Walnego Zgromadzenia	40	40	4	4	32
11	Energia elektryczna	50	50		5	45
12	Środki czystości i materiały dla gospodarzy	50	50		5	45
13	Materiały biurowe	20	20	2	2	16
14	Materiały do konserwacji zasobów	65	65		7	59
15	Ubezpieczenia	200	200		20	180
16	Telefony, internet	18	18	2	2	14
17	Konwój pieniężny	18	18		2	16
18	Prowizja bankowa	25	25		3	23
19	Znaczk, prasa, ogłoszenia: przetargi, opłaty urzędowe	30	30	3	3	24
20	Obsługa prawna	100	100		10	90
21	Szkolenia	10	10		1	9
22	Dezynsekcja, deratyzacja	15	15		2	14
23	Usługi pogotowia technicznego	18	18		2	16
24	Usługi transportowe	2	2		0	2
25	Usługi informatyczne	135	135	14	14	108
26	Konserwacja i naprawa urządzeń biurowych i monitoringu	90	90	9	9	72
27	Lustracja/Badanie bilansu	35	45	5	5	36
28	Konserwacja zieleni + nasadzenia	320	320		32	288
29	Wyposażenie biura	25	25		3	23
30	Koszty Zarządu	1	1		0	1
31	Windykacja	30	30		3	27
32	Kosze, lawki, ogrodzenia	15	15		2	14
33	Usuwanie skutków dewastacji	14	14		1	13
34	Inne - biuro	20	20	2	2	16
35	Konserwacja budynków i urządzeń	598	598		0	598
36	Akcja zima/mycie zsympów	50	50		5	45
37	Przeglądy techniczne budynków	95	95		0	95
38	Sprzątanie budynków	294	293		0	293
	Razem eksploatacja	6 086	6 115	44	513	5 559

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dalota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
Zbigniew Gaca-Richter

Planowane koszty na rok 2027

Planowane koszty lokali mieszkalnych w tys. zł.		
L.p.	treść	kwota
1	Zimna woda i ścieki	1 450
2	Vectra - telewizja	8
3	Gaz	220
4	Domofony	56
5	Eksploatacja dźwigów z energią elektryczną	312
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	600
7	Podatek od nieruchomości	149
8	Wywóz śmieci	1 322
9	Centralne ogrzewanie	4 771
10	Opłata stała co i cw	1 062
11	Podgrzanie wody	2 589
12	Energia elektryczna w budynkach	207
13	Opłata za wymianę wodomierzy	200
14	Działalność kulturalno oświatowa	48
15	Odpis na fundusz remontowy	2 410
16	Odpis na fundusz celowy - fotowoltaika	235
17	Odpis na fundusz celowy - termomodernizacja	1 316
18	Eksploatacja zał. 1	5 559
19	Koszt eksploatacji za rok 2026	2 734
Razem koszty lokali mieszkalnych		25 248
Planowane koszty parkingów		170
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	513
Razem koszty bezpośrednio pożytków i lokali użytkowych spółdzielni		1 239
Planowane koszty eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 125A		965
Inwestycja "Lazurowe Centrum"		2 000
1	Koszty finansowe	1
2	Koszty operacyjne	285
	<i>w tym działalność społeczna</i>	20
3	Amortyzacja	70
Razem koszty:		29 977

2

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gajda-Richter

Planowany wynik na GZM na rok 2027 w tys. zł.

L.p.	treść	kwota
1	Przychody lokali mieszkalnych	21 432
2	Koszty eksploatacji	25 248
Wynik na GZM		-3 816
Wynik na GZM po uwzględnieniu zysku z działalności gospodarczej		-2 808

Planowany wynik na działalności gospodarczej na rok 2027 w tys. zł.

L.p.	przychody	kwota
1	Przychody lokali użytkowych spółdzielni (czynsz + media)	1 796
2	Przychody pożytków nieruchomości	433
3	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	460
4	Przychody operacyjne i finansowe	320
Razem przychody		3 009
L.p.	koszty	kwota
1	Koszty bezpośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	896
2	Koszty pośrednie pożytków i lokali użytkowych spółdzielni	513
3	Koszty operacyjne i finansowe	356
Razem koszty (bezpośrednie i pośrednie)		1 765

Dochód (razem przychody - razem koszty)	1 244
Podatek dochodowy od osób prawnych - 19%	236
Dochód po opodatkowaniu	1 008
Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej	1 008

W tym :

1. Zysk z pożytków nieruchomości netto	185
2. Zysk z pozostałej działalności spółdzielni	823

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Delota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gacek-Fichter

Założenia do planu rzeczowo-finansowego remontów na 2027 r.
dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa" /stawka na fundusz remontowy 1,90 zł/m²

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2027
I.	Remonty dźwigów osobowych		
1.	Wg. zaleceń UDT	Remont i dzierżawa dźwigów	451 725,48
Razem dział I			451 725,48
II.	Wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p.poż		Plan 2027
1.	R 2	Wykonanie instalacji nawodnionej p.poż	450 000,00
2.	R 6	Wykonanie instalacji nawodnionej p.poż	450 000,00
Razem dział II			900 000,00
III.	Wymiana rozdzielni elektrycznych		Plan 2027
1.	L 2, L 2A, R 7, R 3	Wymiana rozdzielni elektrycznych	320 000,00
Razem dział III			320 000,00
IV.	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym		Plan 2027
1.	Osiedle	Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	30 000,00
2.	Osiedle	Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	200 000,00
Razem dział IV			230 000,00
V.	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wodno - kanalizacyjne, itp.		Plan 2027
1.	Osiedle	Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	41 850,00
2.	Osiedle	Naprawa obróbek i pokryć dachowych	199 170,00
3.	Osiedle	Usuwanie awarii	90 030,00
4.	Osiedle	Według decyzji Rad Budynków	37 329,12
5.	Osiedle	Płukanie instalacji cw i cyrkulacji oraz wymiana uzdatniaczy wody	140 000,00
Razem dział V			508 379,12
OGÓŁEM			2 410 104,60

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów w 2027 r.		
I	Remonty dźwigów osobowych	451 725,48
II	Wykonanie modernizacji instalacji hydrantowej p.poż	900 000,00
III	Wymiana rozdzielni elektrycznych	320 000,00
IV	Prace wynikające z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z Prawem budowlanym	230 000,00
V	Inne prace: brukarskie, dekarские, elektryczne, wodno - kanalizacyjne, itp.	508 379,12
Razem		2 410 104,60

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów w 2027 r.		
Naliczenia funduszu remontowego - stawka 1,90 zł/m ² p.u.m;		1 796 979,12
Naliczenia - odpis na remonty dźwigów - budynki wysokie		451 725,48
Naliczenia funduszu remontowego - modernizacja ciągów komunikacyjnych		161 400,00
Razem		2 410 104,60

[Handwritten signatures]

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"
Zbigniew Gaca-Richter

Założenia do planu rzeczowo-finansowego funduszy celowych na 2027 r.

Lp.	Wyszczególnienie		Plan 2027
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych		
1.	Osiedle	Przygotowanie dokumentacji wykonawczej	20 000,00
		Razem dział I	20 000,00
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych		Plan 2027
1.	R 9	Regulacja instalacji co	450 000,00
2.	L 12	Regulacja instalacji co	450 000,00
3.	St 129 i 131	Przebudowa wejść do klatek schodowych	240 000,00
4.	L 4, L 2A	Docieplenie stropów piwnic	155 329,00
		Razem dział II	1 295 329,00
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej		Plan 2027
1.	R 6	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	235 311,40
		Razem dział III	235 311,40
	OGÓŁEM		1 550 640,40

Zestawienie zbiorcze planowanych kosztów funduszy celowych w 2027 r.		
I.	Przygotowanie dokumentacji technicznej prac termomodernizacyjnych	20 000,00
II.	Wykonanie prac termomodernizacyjnych	1 295 329,00
III.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła i magazynem energii z przygotowaniem dokumentacji technicznej	235 311,40
	Razem	1 550 640,40

Zestawienie zbiorcze planowanych przychodów funduszy celowych w 2027 r.		
	Naliczenie funduszu celowego termomodernizacji	1 315 329,00
	Naliczenie funduszu celowego instalacji fotowoltaicznej	235 311,40
	Razem	1 550 640,40

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

mgr Dorota Dolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LAZUROWA"

Zbigniew Gaca-Richter