

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło

Uchwała Nr 1/2023

**Rady Nadzorczej SM „AR-Moczydło” z dnia 23 styczeń 2023 r.
w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2023.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” działając na podstawie § 52 ust. 1 pkt 12 Statutu S.M. „AR-Moczydło” postanawia, co następuje:

§ 1.

Uchwala się plan gospodarczo-finansowego na rok 2023.

Treść planu stanowi załącznik do niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

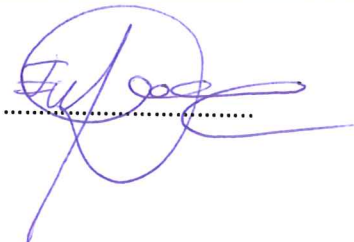
§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.







Plan kosztów ogólnych SM "AR-Moczydło"

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022 r	Plan 2023
		3	4
1	2		
I	Koszty ogólne zarządu		
1.	Koszty z tytułu wynagrodzeń, ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	152 043,31	154 200,00
	Koszty bezosobowe pracowników na stanowiskach nirobotniczych	139 847,22	146 752,92
	Koszty ZUS	12 196,09	7 447,08
2.	Koszty samorządowe (diety i organizacja WZ)	2 000,00	3 000,00
	Koszty Walnego Zgromadzenia	2 000,00	3 000,00
3.	Szkolenia	0,00	0,00
4.	Materiały w tym:	9 200,00	10 001,08
	materiały biurowe, środki czystości	6 000,00	7 001,08
	pozostałe materiały	3 000,00	3 000,00
5.	Media lokalu	3 200,00	3 776,00
6.	Amortyzacja	4 500,00	4 500,00
7.	Opiłaty bankowe i pocztowe	4 200,00	11 250,92
8.	Pozostałe usługi w tym:	98 160,00	105 750,00
	usługi kancelarii prawnej i opłaty sądowe	37 000,00	47 000,00
	koszty informatyczne	11 810,00	10 000,00
	usługi biura księgowego	42 000,00	42 000,00
	strona internetowa	4 300,00	3 800,00
	składki Krajowej Rady Spółdzielczej	550,00	550,00
	opłaty telekomunikacyjne	2 500,00	2 400,00
	pozostałe usługi	0,00	0,00
9.	Pozostałe koszty	4 000,00	4 000,00
	lustracja	0,00	0,00
	pozostałe koszty	4 000,00	4 000,00
	Razem koszty ogólne zarządu (poz 1 od 1 do 9)	277 303,31	296 478,00

Główna Księgowa

 Monika Steczka

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Spółdzielni AR-Moczydło

(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r	Plan 2023 r
1	2	3	4
Eksploracja podstawowa w tym:			
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	
2.	Mat. i przedmioty nietrwale	7 172,10	4 000,00
3.	Energia elektryczna	35 035,14	38 296,00
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	277 303,31	302 478,00
5.	Usługi porządkowe	110 000,00	110 000,00
6.	Ubezpieczenie mienia	9 153,00	12 000,00
7.	Konserwacja bram i naprawy	9 000,00	12 000,00
8.	Ochrona mienia	74 404,40	75 000,00
9.	Konserwacja domofonów i konserwacja elektryczna	7 776,00	26 000,00
10.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	60 000,00	61 000,00
11.	Pozostałe koszty	6 823,40	10 000,00
Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-11)		587 671,35	650 774,00
Przychody z tytułu eksploatacji		611 700,22	721 806,27
Wynik na eksploatacji podstawowej		24 028,87	71 032,27
Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości			
1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	30 482,36
	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	30 482,36
Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu		0,00	0,00
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	33 387,15	38 791,00
	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	33 387,15	38 791,00
Wynik z tytułu podatku od nieruchomości		0,00	0,00
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	696 906,00	696 906,00
	Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy	696 906,00	696 906,00
Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy		0,00	0,00
4.	Koszty z tytułu utrzymania miejsc postojowych	120 075,00	155 000,00
	Przychody miejsca postojowe	120 075,00	155 000,00
Wynik miejsca postojowe		0,00	0,00
Pozostałe koszty		2 725,48	4 300,42
1.	Koszty finansowo-operacyjne	2 725,48	4 300,42
2.	Podatek doch. od osób prawnych	0,00	0,00
Pozostałe przychody		31 000,00	30 000,00
1.	Pożytki nieruchomości	30 000,00	28 000,00
2.	Przychody finansowo-operacyjne	1 000,00	2 000,00
Wynik za okres na nieruchomości		52 303,39	122 252,26
Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.		242 051,98	30 493,62
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu		189 748,59	152 745,88
Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej			
1.	Koszty wody i kanalizacji	171 881,73	242 000,00
	Przychody wody i kanalizacji	171 881,73	242 000,00
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00
2.	Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	327 286,75	447 211,00
	Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	327 286,75	447 211,00
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00
3.	Koszty z tytułu wywozu nieczystości	137 700,00	150 000,00
	Przychody z tytułu wywozu nieczystości	137 700,00	150 000,00
Wynik z tytułu wywozu nieczystości		0,00	0,00

Główna księgową
Monika Szczyka

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Mielczarskiego 8,10
(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r	Plan 2023 r
1	2	3	4
	Eksploatacja podstawowa w tym:		
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	
2.	Mat. i przedmioty nietrwale	5 196,00	2 337,00
3.	Energia elektryczna	26 035,14	30 116,00
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	198 634,00	220 808,94
5.	Usługi porządkowe	79 640,00	83 000,00
6.	Ubezpieczenie mienia	6 626,77	9 000,00
7.	Konserwacja bram	5 184,00	5 000,00
8.	Ochrona mienia	53 870,00	56 050,00
9.	Konserwacja domofonów i konserwacja elektryczna	5 723,00	13 770,00
10.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	41 000,00	39 000,00
11.	Pozostałe koszty	5 022,02	7 400,00
	Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-12)	426 930,93	466 481,94
	Przychody z tytułu eksploatacji	437 622,82	516 394,94
	Wynik na eksploatacji podstawowej	10 691,89	49 912,99
	Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości		
1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	0,00	0,00
	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	0,00	0,00
	Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	28 188,15	28 550,00
	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	28 188,15	28 550,00
	Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	0,00	0,00
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	502 860,00	502 860,00
	Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy	502 860,00	502 860,00
	Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy	0,00	0,00
4.	Koszty z tytułu miejsc postojowych	19 966,00	113 654,00
	Przychody m. postojowe	85 000,00	113 654,00
	Wynik miejsca postojowe	65 034,00	0,00

GIOWNA KSIĘGOWA
Marta Stępczka

Pozostałe koszty		2 725,48	4 300,42
1.	Koszty finansowo-operacyjne	2 725,48	4 300,42
2.	Podatek doch. od osób prawnych	0,00	0,00
Pozostałe przychody		31 000,00	30 000,00
1.	Pożyczki nieruchomości	30 000,00	28 000,00
2.	Przychody finansowo-operacyjne	1 000,00	2 000,00
Wynik za okres na nieruchomości		104 000,41	75 612,57
Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.		181 376,00	16 212,80
Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu		220 343,00	91 825,37
Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej			
1. Koszty wody i kanalizacji		122 381,73	176 730,00
Przychody wody i kanalizacji		122 381,73	176 730,00
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00
2. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody		238 786,75	326 464,00
Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody		238 786,75	326 464,00
Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali		0,00	0,00
3. Koszty z tytułu wywozu nieczystości		95 880,00	108 180,00
Przychody z tytułu wywozu nieczystości		95 880,00	108 180,00
Wynik z tytułu wywozu nieczystości		0,00	0,00

Główna Księgowa

 Monika Sieczka

Plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości Pod Lipą 8
(w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022r	Plan 2023
1	2	3	4
	Eksploatacja podstawowa w tym:		
1.	Fundusz płac i narzuty i inne świadczenia	0,00	0,00
2.	Mat. i przedmioty nietrawne	1 976,10	1 663,00
3.	Energia elektryczna	9 000,00	8 180,00
4.	Koszty ogólne zarządu (administracyjne)	71 249,00	81 669,06
5.	Usługi porządkowe	30 360,00	27 000,00
6.	Ubezpieczenie mienia	2 526,23	3 000,00
7.	Konserwacja bram	2 146,00	7 000,00
8.	Ochrona	20 534,40	18 950,00
9.	Konserwacja domofonów i konserwacja elektryczna	2 053,00	5 230,00
10.	Konserwacja i przeglądy i naprawy zasobów	19 000,00	22 000,00
11.	Pozostałe koszty	1 801,38	2 600,00
	Ogółem koszty eksploatacji (poz 1-12)	160 646,11	177 292,06
	Przychody z tytułu eksploatacji	174 077,40	205 411,33
	Wynik na eksploatacji podstawowej	13 431,29	28 119,27
	Inne wyniki mające wpływ na wynik nieruchomości		
1.	Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	30 482,36
	Przychody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	30 482,36	30 482,36
	Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
2.	Koszty z tytułu podatku od nieruchomości	5 199,00	10 241,00
	Przychody z tytułu podatku od nieruchomości	5 199,00	10 241,00
	Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	0,00	0,00
3.	Koszty z tytułu odpisów na fundusz remontowy	194 046,00	194 046,00
	Przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy	194 046,00	194 046,00
	Wynik z tytułu odpisów na fundusz remontowy	0,00	0,00
4.	Koszty z tytułu utrzymania m.postojowych	7 302,00	41 346,00
	Przychody miejsca postojowe	39 000,00	41 346,00
	Wynik miejsca postojowe	31 698,00	0,00

Główna Księgowa
Monika Steczka

<i>Pozostałe koszty</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.	Koszty finansowo-operacyjne	0,00	0,00
2.	Podatek doch. od osób prawnych	0,00	0,00
<i>Pozostałe przychody</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.	Pożytki nieruchomości	0,00	0,00
2.	Przychody finansowo-operacyjne	0,00	0,00
<i>Wynik za okres na nieruchomości</i>		<i>45 129,29</i>	<i>51 846,69</i>
<i>Stan rozliczeń międzyokresowych na 1.01.</i>		<i>60 676,00</i>	<i>14 280,82</i>
<i>Wynik na nieruchomości uwzględniający rozliczenie okresu</i>		<i>105 805,29</i>	<i>66 127,50</i>
<i>Pozostałe koszty i przychody nie będące składnikiem opłaty eksploatacyjnej</i>			
1.	Koszty wody i kanalizacji	49 500,00	65 270,00
	Przychody wody i kanalizacji	49 500,00	65 270,00
<i>Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2.	Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	88 500,00	120 747,00
	Przychody na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	88 500,00	120 747,00
<i>Wynik do rozliczenia z właścicielami lokali</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3.	Koszty z tytułu wywozu nieczystości	41 820,00	41 820,00
	Przychody z tytułu wywozu nieczystości	41 820,00	41 820,00
<i>Wynik z tytułu wywozu nieczystości</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>


 Główna Księgowa
 Monika Steczka

Uzasadnienie do planu finansowo-gospodarczego S.M. "AR-Moczydło" na 2023 r.

Na zmianę wysokości opłat w poszczególnych pozycjach kosztów ogólnych zarządu mają wpływ wyższe koszty: opłat telekomunikacyjnych, materiałów biurowych i środków czystości, ubezpieczeń, usług prawniczych i innych.

Wzrost tych opłat bezpośrednio zależny jest od wzrostu kosztów wynagrodzeń pracowniczych, kosztów ubezpieczenia mienia spółdzielni oraz innych świadczeń. Koszty te zostały powiększone o wskaźnik inflacji GUS prognozowany na poziomie ok. 18% w stosunku do kosztów z roku ubiegłego.

Wzrost kosztów eksploatacji podstawowej uwarunkowany jest wzrostem kosztów usług, na który bezpośredni wpływ ma kolejny wzrost, i to znaczący, płacy minimalnej, wyższy koszt materiałów wynikający ze wzrostu cen paliw, energii elektrycznej oraz gazu.


Uwzględniono wyższą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu (nieruchomość Pod Lipą 8) oraz wyższy podatek od nieruchomości ustalony uchwałą Rady Miasta st. W-wy nr LXXII/2377/2022 r. z dnia 17.11.2022 r. za nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10 oraz Pod Lipą 8.

Reasumując: bezpośredni wpływ na wzrost zaplanowanych kosztów na 2023 r. ma poziom inflacji w gospodarce w wysokości ok. 18 - 20% oraz ustawo planowany wzrost najniższego wynagrodzenia o 19,6%.

Stawkę na fundusz remontowy pozostawiono na niezmiennym poziomie, mając na uwadze konieczność prowadzenie kolejnych remontów balkonów, ale ilość remontowanych balkonów będzie mniejsza niż w roku ubiegłym.

Uwzględniono również koszt usuwania awarii oraz konieczność spłaty kredytu zaciągniętego na prace termomodernizacyjne 3 budynków spółdzielni.





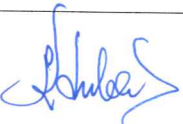
W kosztach niezależnych od spółdzielni przyjęto wzrost o 18 % do kosztów poniesionych w roku 2022 r. z zastrzeżeniem ich dalszego wzrostu w przypadku kolejnych podwyżek za media (zimna i ciepła woda, energia elektryczna, CO czy wywóz nieczystości). Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo do sporządzenia i przyjęcia korekty uchwalonego planu finansowo-gospodarczego na 2023 r. w przypadku znacznych zmian kosztów zaplanowanych na podstawie analizy kosztów poniesionych przez spółdzielnię w I kwartale 2023 r., w tym opłat za media. Informacja o indywidualnych opłatach za lokale na rzecz spółdzielni zostanie przekazana mieszkańcom do końca lutego 2023 r.

WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. "AR-Moczydło"

Krystyna Libas

PREZES ZARZĄDU
S.M. "AR-Moczydło"

Renata Matysiak-Sięry

**LISTA OBECNOŚCI OSÓB UCZESTNICZĄCYCH
W POSIEDZENIU RADY NADZORCZEJ S.M. "AR-MOCZYDŁO"
W DNIU 23 stycznia 2023 r.**

L.P.	NAZWISKO	IMIĘ	FUNKCJA	PODPIS
1.	Suponik	Tomasz	czł. R.N.	
2.	Dużicki	Jan	czł. RN	
3.	Gródler	Anna	vice Prez. RN	
4.	Katyszczyński	Beata	Prezes	
5.	Kryszyńska Julia		v-ce prezes	
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				