

Uchwała nr 2/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 31 stycznia 2020 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2020 rok.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/18 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się plan rzeczowo-finansowy (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2020 rok w następujący sposób:

• <u>eksploatacja</u>	<u>koszty</u>	<u>przychody</u>
1) lokale mieszkalne	7 154 411,75 zł	7 163 000,00 zł
2) lokale użytkowe	220 000,00 zł	600 000,00 zł
3) garaże	140 000,00 zł	140 000,00 zł
• <u>energia cieplna</u>	<u>koszty</u>	<u>przychody</u>
1) lokale mieszkalne	3 900 000,00 zł	3 900 000,00 zł
2) lokale użytkowe	80 000,00 zł	80 000,00 zł

2. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowi załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2020 roku.

Głosowało⁸ członków Rady Nadzorczej:

...⁸..... głosów „za”,

...⁰..... głosów „przeciw”,

.....⁰..... głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Czerniatowicz

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 2/2020 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 31.01.2020 r.

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2020 ROK								
Lp.	Rodzaj kosztów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Słupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Ogółem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	55 554,34	21 608,31	13 301,86	34 910,17	90 464,51
1	amortyzacja środków trwałych	444,74	292,18	736,92	286,63	176,45	463,08	1 200,00
2	woda i ścieki – biura SM	555,92	365,23	921,15	358,29	220,56	578,85	1 500,00
3	sprzątanie terenu przy biurach SM	1 111,84	730,46	1 842,30	716,58	441,12	1 157,70	3 000,00
4	energia elektryczna w biurach SM	7 041,67	4 626,25	11 667,92	4 538,33	2 793,75	7 332,08	19 000,00
5	podatek śmieciowy	2 964,91	1 947,90	4 912,81	1 910,88	1 176,32	3 087,19	8 000,00
6	centralne ogrzewanie biur	6 671,05	4 382,77	11 053,82	4 299,47	2 646,71	6 946,18	18 000,00
7	zakup sprzętu biurowego (komputery, drukarki itp.)	1 482,46	973,95	2 456,40	955,44	588,16	1 543,60	4 000,00
8	zużycie materiałów biurowych, środki czystości, bhp, drobne naprawy	9 265,35	6 087,17	15 352,52	5 971,49	3 675,99	9 647,48	25 000,00
9	usługi bhp	1 482,46	973,95	2 456,40	955,44	588,16	1 543,60	4 000,00
10	prenumeraty, biuletyny inf. itp.	1 111,84	730,46	1 842,30	716,58	441,12	1 157,70	3 000,00
11	opłaty internetowe	926,53	608,72	1 535,25	597,15	367,60	964,75	2 500,00
12	obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego, dostęp do portalu internetowego TECHEM, dostosowanie programu PROBIT do wymogów JPK	9 265,35	6 087,17	15 352,52	5 971,49	3 675,99	9 647,48	25 000,00
13	usługi monitoringu	1 111,84	730,46	1 842,30	716,58	441,12	1 157,70	3 000,00
14	usługi telekomunikacyjne	3 706,14	2 434,87	6 141,01	2 388,60	1 470,40	3 858,99	10 000,00
15	usługi pocztowe	2 594,30	1 704,41	4 298,71	1 672,02	1 029,28	2 701,29	7 000,00
16	opłaty RTV i inne	74,12	48,70	122,82	47,77	29,41	77,18	200,00
17	provizje bankowe	1 482,46	973,95	2 456,40	955,44	588,16	1 543,60	4 000,00
18	obsługa prawna	12 971,49	8 522,04	21 493,53	8 360,08	5 146,38	13 506,47	35 000,00
19	delegacje	370,61	243,49	614,10	238,86	147,04	385,90	1 000,00

**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2020 ROK**

Lp.	Rodzaj kosztów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Ślupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Ogółem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	55 554,34	21 608,31	13 301,86	34 910,17	90 464,51
20	ryczałt samochodowy	3 335,53	2 191,38	5 526,91	2 149,74	1 323,36	3 473,09	9 000,00
21	płace pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych, urlopy i chorobowe konserwatorów	226 074,51	148 527,06	374 601,57	145 704,31	89 694,12	235 398,43	610 000,00
22	prace zlecone	2 964,91	1 947,90	4 912,81	1 910,88	1 176,32	3 087,19	8 000,00
23	diety Rady Nadzorczej	16 188,42	10 635,51	26 823,93	10 433,38	6 422,69	16 856,07	43 680,00
24	narzuty na płace ZUS	46 326,74	30 435,87	76 762,62	29 857,44	18 379,94	48 237,38	125 000,00
25	odpis na ZFŚS	10 747,80	7 061,12	17 808,93	6 926,93	4 264,15	11 191,07	29 000,00
26	szkolenia pracowników umysłowych	741,23	486,97	1 228,20	477,72	294,08	771,80	2 000,00
27	badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież roboczą i jej pranie	3 335,53	2 191,38	5 526,91	2 149,74	1 323,36	3 473,09	9 000,00
28	dzierżawa butli tlenowych i przegląd gaśnic i urządzeń wymiennikowni, konserwacja gaśnic	926,53	608,72	1 535,25	597,15	367,60	964,75	2 500,00
29	inne tj. ogłoszenia w prasie, naprawa ksero, obsługa WZ, książeczki opłat czynszowych, składki na KRS i ZRSMRP, ubezpieczenia, koszty lustracji itp.	12 007,89	7 888,98	19 896,87	7 739,05	4 764,08	12 503,13	32 400,00
	Razem (poz. 1-29) w tym:	387 284,17	254 439,02	641 723,19	249 603,43	153 653,38	403 256,81	1 044 980,00
	lokale mieszkalne	352 655,39	231 688,51	584 343,90	227 285,29	139 914,56	367 199,85	951 543,75
	lokale użytkowe	23 510,36	15 445,90	38 956,26	15 152,35	9 327,64	24 479,99	63 436,25
	garaże	11 118,42	7 304,61	18 423,03	7 165,79	4 411,19	11 576,97	30 000,00
1	energia elektryczna	25 942,98	17 044,09	42 987,07	16 720,17	10 292,77	27 012,93	70 000,00
2	utrzymanie terenów	159 364,00	104 699,40	264 063,40	102 709,60	63 227,00	165 936,60	430 000,00
3	przeglądy kominiarskie	14 824,56	9 739,48	24 564,04	9 554,38	5 881,58	15 435,96	40 000,00
4	przegląd instalacji gazowych	12 971,49	8 522,04	21 493,53	8 360,08	5 146,38	13 506,47	35 000,00
5	ubezpieczenie mienia	24 089,91	15 826,65	39 916,56	15 525,87	9 557,57	25 083,44	65 000,00

**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2020 ROK**

Lp.	Rodzaj kosztów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Słupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Ogółem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	55 554,34	21 608,31	13 301,86	34 910,17	90 464,51
6	opłata za odczyty wodomierzy indywidualnych	2 594,30	1 704,41	4 298,71	1 672,02	1 029,28	2 701,29	7 000,00
7	opłata stała za wodomierze zbiorcze	3 335,53	2 191,38	5 526,91	2 149,74	1 323,36	3 473,09	9 000,00
8	różnice strat powyżej 10% wody zimnej i ciepłej	3 706,14	2 434,87	6 141,01	2 388,60	1 470,40	3 858,99	10 000,00
9	różnice zużycia gazu	1 853,07	1 217,43	3 070,50	1 194,30	735,20	1 929,50	5 000,00
10	opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne	7 412,28	4 869,74	12 282,02	4 777,19	2 940,79	7 717,98	20 000,00
11	place konserwatorów	122 302,61	80 350,70	202 653,31	78 823,64	48 523,05	127 346,69	330 000,00
12	narzuty na place	22 236,84	14 609,22	36 846,06	14 331,57	8 822,37	23 153,94	60 000,00
13	pozostałe usługi materialne i niematerialne	48 179,81	31 653,31	79 833,12	31 051,74	19 115,14	50 166,88	130 000,00
14	koszty wymiennikowni (energia elektryczna, materiały i inne)	48 280,53	31 719,47	80 000,00			0,00	80 000,00
15	konserwacja oświetlenia ulicznego	1 207,01	792,99	2 000,00			0,00	2 000,00
16	podatek od nieruchomości i gruntu terenów wsp.	6 671,05	4 382,77	11 053,82	4 299,47	2 646,71	6 946,18	18 000,00
17	wieczyste użytkowanie terenów wspólnych	3 868,00		3 868,00			0,00	3 868,00
	Razem (poz. 1-17 + koszty zarządu l. mieszk.)	861 495,49	563 446,46	1 424 941,95	520 843,65	320 626,15	841 469,80	2 266 411,75
18	sprzątanie klatek schodowych	51 885,95	34 088,18	85 974,13	33 440,33	20 585,54	54 025,87	140 000,00
19	odpis na fundusz remontowy	667 105,12	438 276,56	1 105 381,68	429 947,15	264 671,17	694 618,32	1 800 000,00
20	woda i kanalizacja	555 920,94	365 230,46	921 151,40	358 289,29	220 559,31	578 848,60	1 500 000,00
21	podatek śmieciowy	481 798,14	316 533,07	798 331,21	310 517,38	191 151,40	501 668,79	1 300 000,00
22	gaz przewodowy	27 054,82	17 774,55	44 829,37	17 436,75	10 733,89	28 170,63	73 000,00
	Razem (poz. 18-22)	1 783 764,97	1 171 902,82	2 955 667,79	1 149 630,90	707 701,31	1 857 332,21	4 813 000,00
23	podatek od nieruchomości i gruntu	27 796,05	18 261,52	46 057,57	17 914,46	11 027,97	28 942,43	75 000,00
	Razem (poz. 1-23)	2 673 056,51	1 753 610,80	4 426 667,31	1 688 389,01	1 039 355,43	2 727 744,44	7 154 411,75

Lp.	Wyszczególnienie wpływów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Słupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Razem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	55 554,34	21 608,31	13 301,86	34 910,17	90 464,51
1	bilans otwarcia na dzień 01.01.2020 r.	46 326,74	30 435,87	76 762,62	29 857,44	18 379,94	48 237,38	125 000,00
2	odpis na eksploatację	704 166,52	462 625,25	1 166 791,77	453 833,10	279 375,13	733 208,23	1 900 000,00
3	dodatkowe pomieszczenia	3 706,14	2 434,87	6 141,01	2 388,60	1 470,40	3 858,99	10 000,00
4	wpływy z dzierżawy wymiennikowni	12 971,49	8 522,04	21 493,53	8 360,08	5 146,38	13 506,47	35 000,00
5	inne drobne wpływy (odsetki za nieterminową zapłatę czynszów, bankowe, za energię elektryczną, za tablice ogłoszeniowe i inne)	74 122,79	48 697,40	122 820,19	47 771,91	29 407,91	77 179,81	200 000,00
	Razem (poz. 1-5)	841 293,68	552 715,44	1 394 009,12	542 211,12	333 779,76	875 990,88	2 270 000,00
	WYNIK (przychody-koszty)	-20 201,81	-10 731,03	-30 932,83	21 367,48	13 153,61	34 521,08	3 588,25
6	sprzątanie klatek schodowych	55 592,09	36 523,05	92 115,14	35 828,93	22 055,93	57 884,86	150 000,00
7	odpis na fundusz remontowy	667 105,12	438 276,56	1 105 381,68	429 947,15	264 671,17	694 618,32	1 800 000,00
8	woda i kanalizacja	555 920,94	365 230,46	921 151,40	358 289,29	220 559,31	578 848,60	1 500 000,00
9	podatek śmieciowy	481 798,14	316 533,07	798 331,21	310 517,38	191 151,40	501 668,79	1 300 000,00
10	gaz przewodowy	27 054,82	17 774,55	44 829,37	17 436,75	10 733,89	28 170,63	73 000,00
11	podatek od nieruchomości i gruntu	25 942,98	17 044,09	42 987,07	16 720,17	10 292,77	27 012,93	70 000,00
	Ogółem przychody (poz. 1-11)	2 654 707,77	1 744 097,21	4 398 804,98	1 710 950,79	1 053 244,23	2 764 195,02	7 163 000,00

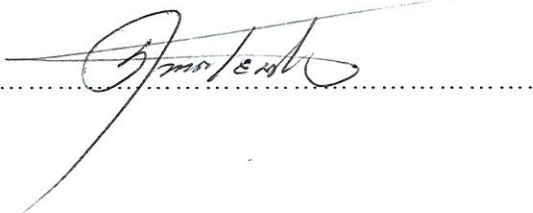
ENERGIA CIEPLNA - LOKALE MIESZKALNE NA 2020 ROK

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Słupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Razem
1	centralne ogrzewanie	926 534,89	608 717,44	1 535 252,33	597 148,82	367 598,85	964 747,67	2 500 000,00
2	podgrzanie wody	518 859,54	340 881,77	859 741,31	334 403,34	205 855,36	540 258,69	1 400 000,00
Razem koszty		1 445 394,43	949 599,21	2 394 993,64	931 552,15	573 454,21	1 505 006,36	3 900 000,00
Lp.	Wyszczególnienie przychodów	os. XXX-lecia	os. Woj. Polskiego	Razem Słupiec	os. Piastowskie	Nowa Ruda różne	Razem Nowa Ruda	Razem
1	centralne ogrzewanie	926 534,89	608 717,44	1 535 252,33	597 148,82	367 598,85	964 747,67	2 500 000,00
2	podgrzanie wody	518 859,54	340 881,77	859 741,31	334 403,34	205 855,36	540 258,69	1 400 000,00
Razem przychody		1 445 394,43	949 599,21	2 394 993,64	931 552,15	573 454,21	1 505 006,36	3 900 000,00
WYNIK (przychody-koszty)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

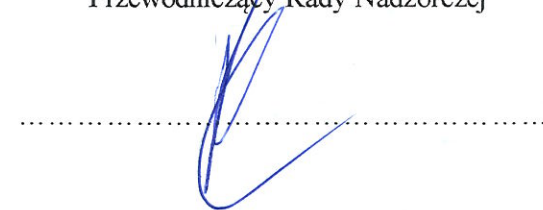
Nowa Ruda, dn. 21.01.2020 r.

Sporządziła: Justyna Dec

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Załącznik nr 2 do Uchwały nr 2/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 31.01.2020 r.

PLAN KOSZTÓW I WPŁYWÓW LOKALI UŻYTKOWYCH NA 2020 ROK				
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
1	eksploatacja	200 000,00	600 000,00	400 000,00
2	Remont zaplecza warsztatowego GZM zgodnie z planem remontów na 2020 rok	20 000,00	0,00	-20 000,00
Razem		220 000,00	600 000,00	380 000,00

energia cieplna	80 000,00	80 000,00	0,00
Razem	80 000,00	80 000,00	0,00

PLAN KOSZTÓW I WPŁYWÓW DLA POZOSTAŁYCH GRUNTÓW I GARAŻY NA 2020 ROK				
1	koszty zarządzania nieruchomościami	30 000,00	30 000,00	0,00
2	podatek od nieruchomości garaże (budynki i grunt)	74 000,00	74 000,00	0,00
3	spłata za wykup gruntu	22 000,00	22 000,00	0,00
4	odsetki od rat za wykup gruntu	14 000,00	14 000,00	0,00
Razem		140 000,00	140 000,00	0,00

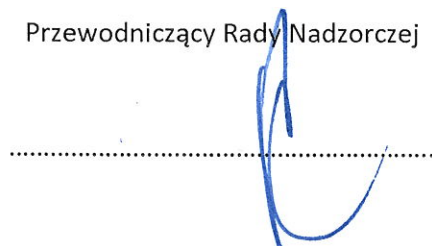
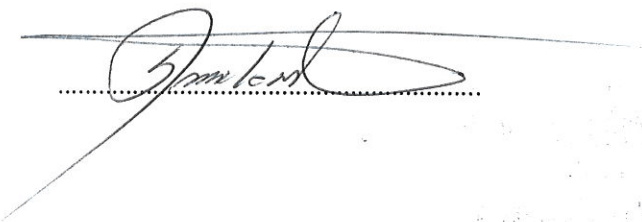
Z kwoty nadwyżki na lokalach użytkowych zostanie odprowadzony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 19%. Wynik netto będzie stanowić pożytki dla członków z tytułu pozostałej działalności Spółdzielni i zostanie wykazany w pozycji zysk netto w sprawozdaniu kosztów i przychodów za 2020 rok. O podziale tego zysku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zdecyduje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2021 roku.

Nowa Ruda, dn. 21.01.2020 r.

Sporządziła: Justyna Dec

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej



**Informacja dodatkowa do planu rzeczowo - finansowego (kosztów i przychodów
z tytułu eksploatacji i energii cieplnej)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2020 rok**

Objaśnienia do poszczególnych pozycji kosztów.

1. **Energia elektryczna** – energia na klatkach schodowych, przejściach piwnicznych, piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. pralnie, suszarnie, hydrowężły - wyliczono na podstawie analizy kosztów energii w latach 2016-2019. Utrudnienie do zaplanowania kosztów energii elektrycznej w prawidłowej wysokości stanowią różne okresy rozliczeniowe w ciągu roku, ponieważ obecnie co miesiąc wystawiane są faktury zaliczkowe a ich rozliczenie następuje w różnych okresach, wobec czego w planie może wystąpić odchylenie planu do kosztów rzeczywistych w danym roku. W pozycji tej uwzględniono również energię elektryczną oświetlenia ulicznego na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego ponieważ Gmina Miejska Nowa Ruda zgodnie z porozumieniem zawartym w dniu 20 kwietnia 2018 roku obciąża Spółdzielnię kosztami zużycia energii.
2. **Utrzymanie terenów** – sprzątanie schodów, przejść piwnicznych (raz w miesiącu), mycie okien na klatkach schodowych (2 razy w roku), koszenie traw (5 razy w roku), przycinanie zieleni wysokiej i sprzątanie liści (dwa razy w roku), przycinanie żywopłotów (trzy razy w roku), sprzątanie boksów śmietnikowych i terenu wokół wiat (codzienne). Koszty tej pozycji przyjęto do planu na podstawie umowy o wykonanie usług w zakresie utrzymania czystości na terenach zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie obowiązującej od dnia 17 czerwca 2019 roku.
3. **Przeglądy kominiarskie** – czyszczenie przewodów dymowych 4 razy w roku na ul. Szpitalnej, A. Krajowej, Przechodniej i Fredry, spalinowych 2 razy w roku na ul. Szpitalnej, A. Krajowej, Przechodniej, Fredry, Krańcowej oraz wentylacyjnych we wszystkich zasobach jeden raz w roku. Koszty do planu przyjęto na podstawie analizy kosztów w latach 2016-2019, uwzględniając zmiany w umowie obowiązujące od dnia 1 stycznia 2020 roku.
4. **Przeгляд instalacji gazowych** – kontrole wraz z usunięciem stwierdzonych usterek instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych, korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach, komórkach i szafkach technicznych, kontrole szczelności połączeń gwintowanych i kurków oraz sprawdzanie stanu technicznego urządzeń gazowych w mieszkaniach wraz z sprawdzaniem stężenia gazu we wnękach gazomierzy. Do planu przyjęto na podstawie poniesionych kosztów w latach 2016-2019 - zgodnie z zawartą w dniu 18 marca 2008 roku umową z Zakładem Techniki Sanitarnej ze Stronia Śląskiego.
5. **Ubezpieczenie mienia** – ubezpieczenie budynków od ognia i innych zdarzeń losowych, od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami mieszkaniowymi tj. od zalań przez dachy, awarie instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o. w mieniu lokatorów, uszkodzeń w aparatach, urządzeniach zasilanych prądem elektrycznym (tzw. przepięcia) - w planie uwzględniono zmiany wprowadzone trzyletnią umową z dnia 28 czerwca 2019 roku. Zgodnie z umową w przypadku gdy wskaźnik szkodowości z poprzedniego rocznego okresu ubezpieczeniowego nie przekroczy 40%, za następny roczny okres koszty zostaną na tym samym poziomie.
6. **Oplata za odczyty wodomierzy indywidualnych** – odczyty przekazywane raz w roku przez firmę „TECHEM”.

7. **Oplata stała za wodomierze** – wprowadzona została od 1 stycznia 2005 r. przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji dotyczy wodomierzy stanowiących własność ZWiK. Do planu przyjęto kwotę płaconą po zmianie cen od dnia 19 czerwca 2018 roku (taryfa trzyletnia).
8. **Różnice strat wody zimnej i ciepłej powyżej 10%** – ustalane zgodnie z regulaminem rozliczania c.o. i przygotowania ciepłej wody (Uchwała Rady Nadzorczej nr 04/16 z dnia 29 kwietnia 2016 roku) oraz regulaminem rozliczania kosztów GZM zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie (Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/19 z dnia 31 maja 2019 roku). Koszt przyjęto szacunkowo na podstawie rozliczenia za okres 2016/2017, 2017/2018 i 2018/2019.
9. **Różnice zużycia gazu** – plus bądź minus zgodnie z regulaminem GZM, dotyczy budynków ze zbiorczym licznikiem gazu, do planu przyjęto na podstawie kosztów w latach 2016-2019.
10. **Opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne** – jest to kwota ruchoma, do planu przyjęto kwotę w wysokości 20.000,00 zł, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej na poszczególne nieruchomości (kształtuje się ona w zależności od ilości spraw sądowych, komorniczych itp.). W księgach finansowych będą wykazywane faktycznie poniesione koszty z tego tytułu. Kwota opłat sądowych i komorniczych w momencie odzyskania długu podlega również odzyskaniu co jest uwidocznione po stronie przychodów.
11. **Płace konserwatorów** – przyjęto na podstawie przygotowanego planu funduszu płac na 2020 rok. Do planu zostało ono przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. W ciągu roku na poszczególne nieruchomości płace będą księgowane wg rzeczywistej ilości godzin przepracowanych na danej nieruchomości bądź na wymiennikowniach na podstawie wydawanych pracownikom zleceń na wykonanie prac. Wewnętrzne rozliczenie płac jest prowadzone przez administratora i po zakończeniu miesiąca przekazywane do działu księgowości.
12. **Narzut na płace** – są to składki na ZUS składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,74%, fundusz pracy 2,45%, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych 0,10% i liczone od wynagrodzeń brutto oraz zaliczane w koszty pracodawcy.
13. **Zużycie materiałów do konserwacji zasobów i pozostałe usługi** – przyjęto na podstawie kosztów w latach 2016-2019 roku. W ciągu roku zużycie materiałów będzie księgowane wg rzeczywistych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości. W planie nie jest możliwe ujęcie rzeczywistych kosztów zużycia materiałów, wobec czego zostały przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej nieruchomości - rzeczywiste koszty mogą różnić się od planowanych. W planie ujęto koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych.
14. **Koszty wymiennikowni ciepła** – przyjęto na podstawie wykonania w latach 2016-2019 na wymiennikowniach położonych na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego (obejmują koszty energii elektrycznej, materiałów, wymianę pomp oraz obsługę i remonty). Rzeczywiste koszty mogą być niższe bądź wyższe - wszystko zależy od ilości awarii w poszczególnych wymiennikowniach.
15. **Konserwacja oświetlenia ulicznego** – oświetlenie na os. XXX-lecia w ilości 19 punktów świetlnych i os. Wojska Polskiego w ilości 12 punktów świetlnych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej. Koszty ustalono w oparciu o umowę z firmą B-EL Budownictwo Elektryczność z Nowej Rudy z dnia 31 grudnia 2006 roku.

16. **Podatek od nieruchomości i gruntu terenów wspólnych** – dotyczy gruntów wspólnych, których nie można zaliczyć do żadnej nieruchomości budynkowej (za place zieleni, parkingi, chodniki i inne), został naliczony po stawkach ustalonych z tego tytułu przez Gminę Miejską w Nowej Rudzie.
17. **Wieczyste użytkowanie terenów wspólnych** – koszty za wieczyste użytkowanie dotyczą wspólnych terenów na os. XXX-lecia, przyjęte zostały w takiej wysokości w jakiej będą przekazane do Gminy Miejskiej w Nowej Rudzie (zgodnie z zawiadomieniem Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie z dnia 14 stycznia 2020 roku).
Koszty działalności – (poz. 1-17 planu) poszczególne pozycje przyjęto na podstawie wykonania w latach 2016-2019. Koszty działalności zostały rozliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży. Na koniec roku koszty te będą rozliczone strukturą procentową w stosunku do przychodów zwolnionych od podatku oraz opodatkowanych.
18. **Sprzątanie klatek schodowych** – opłaty ponoszą mieszkańcy klatek schodowych, którzy wyrazili zgodę na tą usługę. Koszty zostały ustalone w oparciu o umowę z firmą „PLATAN” z Dzikowca o wykonanie usług w zakresie utrzymania czystości na terenach zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie obowiązującej od dnia 17 czerwca 2019 roku.
19. **Odpis na fundusz remontowy** – Przyjęto na podstawie kwoty odpisu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą zgodnie z planem remontów na 2020 rok (Uchwała nr 1/2020).
20. **Woda i kanalizacja** – w planie przyjęto koszty w wysokości wynikającej z rozliczenia za poprzedni okres - koszty za zużycie wody i kanalizacji są rozliczane raz w roku, rozliczenie obejmuje okres od dnia 1 lipca jednego roku do dnia 30 czerwca następnego roku.
21. **Podatek śmieciowy** – wprowadzony od dnia 1 lipca 2013 roku, za odbiór odpadów komunalnych odpowiedzialna jest Gmina Miejska w Nowej Rudzie. Opłaty są odprowadzane co miesiąc w wysokości określonej przez Gminę. Opłaty te uzależnione są od ilości zamieszkujących osób (32,00 zł/os.). Od dnia 1 stycznia 2020 roku wszyscy muszą segregować odpady. Jediną ulgą stosowaną w 2020 roku jest karta dużej rodziny (50%). Plan uwzględnia podwyżkę stawek od dnia 1 stycznia 2020 roku.
22. **Gaz przewodowy** – dotyczy tylko budynków, w których brak jest gazomierzy indywidualnych. Koszty do planu przyjęto na podstawie średniego zużycia w latach 2016-2019, po zakończeniu roku będą rozliczone zgodnie z regulaminem GZM.
23. **Podatek od nieruchomości** – do planu został naliczony po stawkach ustalonych z tego tytułu przez Gminę Miejską w Nowej Rudzie.

Objaśnienia do kosztów działalności.

1. **Amortyzacja** – dotyczy środków trwałych, których wartość przekracza 3.500,00 zł oraz wartości niematerialne i prawne - kwotę przyjęto na podstawie rocznego wyliczenia amortyzacji na 2020 rok uwzględniając posiadane środki trwałe podlegające amortyzacji.
2. **Woda i ścieki** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2016-2019.
3. **Sprzątanie terenu** – dotyczy sprzątania terenu przy pomieszczeniach biurowych Spółdzielni, usługa świadczona przez firmę „PLATAN”.

4. **Energia elektryczna** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2016-2019.
5. **Podatek śmieciowy** – wprowadzony od lipca 2013 roku, płacony jest do Gminy Miejskiej. Planowany koszt obejmuje wywóz nieczystości z biur Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie i Słupcu.
6. **Centralne ogrzewanie** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto na podstawie rozliczenia kosztów za okres 2016/2017, 2017/2018 i 2018/2019 przeliczając ilość zużytego ciepła po cenach obowiązujących.
7. **Zakup sprzętu biurowego** – Plan obejmuje nieprzewidziane wydatki na wypadek awarii komputerów, drukarek itp.
8. **Zużycie materiałów biurowych i środków czystości** – dotyczy zakupu papieru na potrzeby działalności Spółdzielni, środki czystości do sprzątania pomieszczeń biurowych i dla pracowników zgodnie z przepisami BHP, tonery i tusze do ksera i drukarek komputerowych, sprzęt biurowy typu dziurkacze, zszywacze, zszywki, ofertówki, koperty, taśmy klejące, klej, spinacze, bruliony, druki (druki KW i KP), dzienniki podawcze - rozliczeniu w koszty będą podlegały rzeczywiście wydatkowane kwoty na te cele.
9. **Usługi BHP** – dotyczą szkoleń z zakresu przepisów bhp i ppoż. - zgodnie z przepisami, usługi te świadczy firma CORSO Z Nowej Rudy. Koszty ustalono uwzględniając zmiany wprowadzone aneksem z dnia 1 września 2019 roku.
10. **Prenumeraty, biuletyny** – biuletyny informacyjne na potrzeby działu księgowości i kadr (GO-FIN), cenniki dla potrzeb sprawdzania kosztorysów budowlanych, elektroniczna prenumerata „LEX” (poradniki prawne, budowlane).
11. **Opłaty internetowe** – dotyczy pomieszczeń biurowych, opłat tych dokonujemy na rzecz firmy ORANGE POLSKA S.A.
12. **Obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego** – dotyczy konserwacji sprzętu komputerowego i drukarek. W planie przyjęto koszty dostępu elektronicznego do portalu TECHEM, umowę stałą na obsługę oprogramowania PROBIT oraz wszelkie aktualizacje i naprawy dotyczące sprzętu i oprogramowania komputerowego.
13. **Usługi monitoringu** – pomieszczeń biurowych wraz z konserwacją zainstalowanych systemów. Koszty ustalono w oparciu o umowę z Agencją Ochrony Osób i Mienia K@ Sp. z o.o. z Nowej Rudy z dnia 1 lipca 2017 roku.
14. **Usługi telekomunikacyjne** – wysokość kosztów przyjęto na podstawie średniego wykonania kosztów w latach 2016-2019, dotyczy to aparatów stacjonarnych i telefonów komórkowych służbowych (dyżury domowe). Spółdzielnia korzysta z operatora ORANGE POLSKA S.A.
15. **Usługi pocztowe** – wysokość kosztów przyjęto na podstawie średniego wykonania kosztów w latach 2016-2019. Koszty usług pocztowych generowane są głównie przez wysyłkę wezwań do zapłaty do dłużników i kierowanie spraw zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych na drogę postępowania sądowego i komorniczego.
16. **Opłaty RTV i inne** – dotyczy opłaty za odbiorniki radiowe w ilości 2 szt. (Nowa Ruda i Słupiec).

17. **Prowizje bankowe** – za złożone polecenie przelewu w wysokości 1 zł od przelewu, obsługa rachunków bankowych (główny i pomocnicze - rachunek wkładów i rachunek ZFŚS) oraz za korzystanie z konta elektronicznego i opłata za masowe płatności (w zależności od ilości wpłat przekazanych na nasze konto). Do planu przyjęto kwotę wynikającą z wykonania w latach 2016-2019.
18. **Obsługa prawna** – obsługa prawna plus zwrot kosztów przejazdu do sądu poza powiatem Kłodzkim. W planie uwzględniono zmiany wprowadzone aneksem nr 3/18 z dnia 28 września 2018 roku do umowy z dnia 19 czerwca 2015 roku z Radcą Prawnym.
19. **Delegacje** – Koszty będą księgowane w kwotach rzeczywiście wydatkowanych (np. wyjazdy do sądu na sprawy gdzie uczestnictwo jest obowiązkowe).
20. **Ryczałt samochodowy** – dla Prezesa Zarządu, Inspektora Nadzoru i Kierownika Osiedli w wysokości po 250,74 zł miesięcznie. Koszty będą księgowane w kwotach rzeczywiście wydatkowanych.
21. **Płace** – dotyczą wynagrodzeń Zarządu, pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych oraz wynagrodzenia za czas urlopu pracowników fizycznych, chorobowego (33 dni, bądź 14 dni dla osób, które ukończyły 50 lat), przy czym w przypadku chorobowego płace są korygowane pomiędzy eksploatacją a kosztami działalności dopiero w momencie zaistnienia chorobowego - nie da się przewidzieć, czy pracownicy będą chorować.
22. **Prace zlecone** – przyjęto kwotę 8.000,00 zł - jeżeli nie będzie potrzeby zlecenia prac kwota ta nie będzie wykorzystana.
23. **Diety Rady Nadzorczej** – wysokość diet naliczana jest od minimalnego wynagrodzenia, które w 2020 roku wzrosło o 15,6%. Minimalne wynagrodzenie w 2020 roku wynosi 2.600,00 zł - dieta przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia a pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia.
24. **Narzuty na płace** – są to składki na ZUS składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,74%, fundusz pracy 2,45%, fundusz gwarantowany świadczeń pracowniczych 0,10% i liczone od wynagrodzeń brutto oraz zaliczane w koszty pracodawcy, przy czym składka wypadkowa jest zmieniana od 01 kwietnia i może się zwiększyć lub zmniejszyć a także składka emerytalna i rentowa liczona jest również od diet Rady Nadzorczej oraz od diety przewodniczącego jest liczony fundusz pracy.
25. **Odpis na ZFŚS** – odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Wysokość odpisu na 2020 rok zależy od wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w II półroczu 2018 roku i wynosi 37,5% na jednego zatrudnionego.
26. **Szkolenia pracowników umysłowych** – obejmują szkolenia pracowników w celu podnoszenia ich kwalifikacji.
27. **Badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież i pranie** – dotyczy odzieży i prania odzieży konserwatorów Spółdzielni oraz badań okresowych wstępnych, kontrolnych i uprawnień pracowniczych (gazowych, elektrycznych, ciepłowniczych) zgodnie z Kodeksem Pracy.
28. **Dzierżawa butli tlenowych, przegląd i konserwacja gaśnic oraz urządzeń wymiennikowni ciepła** – opłaty za te usługi są obowiązkowe, do planu przyjęto koszty w wysokości 2.500,00 zł.

29. **Inne koszty** – ogłoszenia w prasie i telewizji, naprawa kserokopiarki, koszty związane z obsługą Walnego Zgromadzenia (wynajem sali), zakup książeczek do opłat czynszowych, składki KRS i ZRSMRP, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, koszty lustracji. Składka na Krajową Radę Spółdzielczości - jest obowiązkowa, ustalana jest przez KRS w zależności od rocznego przychodu w Spółdzielni i jest odprowadzana na konto KRS do 15 lutego każdego roku. Składka na Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP będzie księgowana w wysokości kosztów poniesionych na podstawie otrzymanych rachunków.

Objaśnienia do kosztów energii cieplnej.

1. **Centralne ogrzewanie** – do planu przyjęto zużycie ciepła za okres rozliczeniowy 2016/2017, 2017/2018 i 2018/2019 w przeliczeniu do aktualnych cen.
2. **Podgrzanie wody** – do planu przyjęto zużycie ciepła oraz ilość zużytej ciepłej wody wg wskazań na wodomierzach zbiorczych za okres rozliczeniowy 2016/2017, 2017/2018 i 2018/2019 w przeliczeniu do aktualnych cen.

Nowa Ruda, dn. 21.01.2020 r.

Sporządziła: Justyna Dec

uzupełniono na posiedzeniu
Rady Nadzorczej
w dniu 31.1.2020
Protokół Nr
Rada nadzorcza:

