

Uchwała nr 2/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 28 stycznia 2022 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2022 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 2022 rok w następujący sposób:

<u>eksploatacja</u>	<u>koszty</u>	<u>przychody</u>
1) lokale mieszkalne	7.341.562,39 zł	7.411.000,00 zł
2) lokale użytkowe	310.000,00 zł	500.000,00 zł
3) garaże	145.000,00 zł	145.000,00 zł
<u>energia cieplna</u>	<u>koszty</u>	<u>przychody</u>
1) lokale mieszkalne	5.500.000,00 zł	5.500.000,00 zł
2) lokale użytkowe	85.000,00 zł	85.000,00 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 2022 roku.

Głosowało⁹ członków Rady Nadzorczej:

.....⁹ głosów „za”,

.....⁰ głosów „przeciw”,

.....⁰ głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Czerniatowicz

.....
Rada Nadzorcza
Agnieszka Lis
WŁ/WB/597

.....

**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2022 ROK**

KOSZTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI						
Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	21 608,31	13 301,86	90 464,51
1	amortyzacja środków trwałych	204,58	134,40	131,85	81,17	552,00
2	woda i ścieki – biura SM	926,53	608,72	597,15	367,60	2 500,00
3	sprzątanie terenu przy biurach SM	1 148,90	754,81	740,46	455,82	3 100,00
4	energia elektryczna w biurach SM	7 412,28	4 869,74	4 777,19	2 940,79	20 000,00
5	podatek śmieciowy	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
6	centralne ogrzewanie biur SM	8 153,51	5 356,71	5 254,91	3 234,87	22 000,00
7	zakup sprzętu biurowego (komputery, drukarki itp.)	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
8	zużycie materiałów biurowych, środki czystości, bhp, drobne naprawy	7 412,28	4 869,74	4 777,19	2 940,79	20 000,00
9	usługi bhp	1 667,76	1 095,69	1 074,87	661,68	4 500,00
10	prenumeraty, biuletyny inf. itp.	1 297,15	852,20	836,01	514,64	3 500,00
11	opłaty internetowe	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
12	obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego, dostęp do portalu internetowego TECHEM, dostosowanie programu PROBIT do wymogów JPK	9 265,35	6 087,17	5 971,49	3 675,99	25 000,00
13	usługi monitoringu	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
14	usługi telekomunikacyjne	2 594,30	1 704,41	1 672,02	1 029,28	7 000,00
15	usługi pocztowe	3 076,10	2 020,94	1 982,53	1 220,43	8 300,00
16	opłaty RTV i inne	74,12	48,70	47,77	29,41	200,00
17	prowinzje bankowe	1 371,27	900,90	883,78	544,05	3 700,00
18	obsługa prawna	12 600,87	8 278,56	8 121,22	4 999,34	34 000,00
19	delegacje	185,31	121,74	119,43	73,52	500,00
20	ryczałty samochodowe	2 223,68	1 460,92	1 433,16	882,24	6 000,00
21	płace pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych, urlopy i chorobowe konserwatorów	266 842,05	175 310,62	171 978,86	105 868,47	720 000,00
22	prace zlecone	2 964,91	1 947,90	1 910,88	1 176,32	8 000,00
23	diety Rady Nadzorczej	18 741,21	12 312,65	12 078,65	7 435,50	50 568,00
24	narzuty na płace ZUS	47 438,59	31 166,33	30 574,02	18 821,06	128 000,00
25	odpis na ZFŚS	12 018,27	7 895,80	7 745,74	4 768,20	32 428,00
26	szkolenia pracowników umysłowych	370,61	243,49	238,86	147,04	1 000,00
27	badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież roboczą i jej pranie	3 706,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
28	dzierżawa butli tlenowych i przegląd gaśnic i urządzeń wymiennikowni, konserwacja gaśnic	778,29	511,32	501,61	308,78	2 100,00
29	ogłoszenia w prasie, naprawa ksero, obsługa WZ, książeczki opłat czynsz., składki na KRS i ZRSMRP, ubezpieczenia, koszty lustracji itp.	5 559,21	3 652,30	3 582,89	2 205,59	15 000,00
	R A Z E M	422 110,02	277 319,00	272 048,58	167 470,39	1 138 948,00
	w tym: - lokale mieszkalne	382 851,08	251 526,55	246 746,31	151 894,57	1 042 562,39
	- lokale użytkowe	24 004,48	15 770,53	15 470,81	9 523,68	67 727,69
	- garaże	10 621,03	6 977,83	6 845,22	4 213,85	28 657,92

KOSZTY UTRZYMANIA I KONSERWACJI BUDYNKÓW

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	energia elektryczna	44 473,67	29 218,44	28 663,14	17 644,74	120 000,00
2	utrzymanie terenów	189 013,12	124 178,36	121 818,36	74 990,17	510 000,00
3	przeglądy kominiarskie	18 530,70	12 174,35	11 942,98	7 351,98	50 000,00
4	przeład instalacji gazowych	14 083,33	9 252,51	9 076,66	5 587,50	38 000,00
5	przeład instalacji elektrycznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	ubezpieczenie mienia	31 502,19	20 696,39	20 303,06	12 498,36	85 000,00
7	opłata za odczyty wodomierzy indywidualnych	3 150,22	2 069,64	2 030,31	1 249,84	8 500,00
8	opłata stała za wodomierze zbiorcze	3 706,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
9	różnice strat powyżej 10% wody zimnej i ciepłej	1 853,07	1 217,43	1 194,30	735,20	5 000,00
10	różnice zużycia gazu	-1 853,07	-1 217,43	-1 194,30	-735,20	-5 000,00
11	opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne	18 530,70	12 174,35	11 942,98	7 351,98	50 000,00
12	płace konserwatorów- robocizna	107 478,05	70 611,22	69 269,26	42 641,47	290 000,00
13	płace konserwatorów- materiał	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
14	narzuty na płace	21 125,00	13 878,76	13 614,99	8 381,25	57 000,00
15	pozostałe usługi materialne i niematerialne	22 236,84	14 609,22	14 331,57	8 822,37	60 000,00
16	koszty wymiennikowni (energia elektryczna, materiały i inne)	22 236,84	14 609,22	14 331,57	8 822,37	60 000,00
17	konserwacja oświetlenia ulicznego	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
18	podatek od nieruchomości - tereny wspólne	6 115,13	4 017,54	3 941,18	2 426,15	16 500,00
19	wieczyste użytkowanie - tereny wspólne	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
R A Z E M		534 054,71	350 864,73	344 196,58	211 883,98	1 441 000,00

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODREBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	74 122,79	48 697,40	47 771,91	29 407,91	200 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
3	woda i ścieki	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 297 148,85	852 204,42	836 008,34	514 638,39	3 500 000,00
5	podgrzanie wody	741 227,91	486 973,95	477 719,05	294 079,08	2 000 000,00
6	opłata za odpady komunalne	481 798,14	316 533,07	310 517,38	191 151,40	1 300 000,00
7	gaz przewodowy - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	28 907,89	18 991,98	18 631,04	11 469,08	78 000,00
R A Z E M		3 838 819,36	2 522 038,10	2 474 106,97	1 523 035,56	10 358 000,00

OGÓŁEM KOSZTY UTRZYM. ZASOBÓW	4 755 725,15	3 124 429,39	3 065 049,86	1 886 814,11	12 841 562,39
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

WPLYWY Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE W EKSPLOATACJI

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	odpis na eksploatację	852 412,10	560 020,05	549 376,91	338 190,94	2 300 000,00
2	wpływy z najmu dodatkowych pomieszczeń	5 559,21	3 652,30	3 582,89	2 205,59	15 000,00
3	wpływy z dzierżawy wymiennikowni	14 083,33	9 252,51	9 076,66	5 587,50	38 000,00
4	pozostałe wpływy (odsetki za nieterminową zapłatę czynszów, bankowe, za energię elektryczną, za tablice ogłoszeniowe i inne)	74 122,79	48 697,40	47 771,91	29 407,91	200 000,00
R A Z E M		946 177,43	621 622,25	609 808,37	375 391,95	2 553 000,00

WPLYWY Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODRĘBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	74 122,79	48 697,40	47 771,91	29 407,91	200 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
3	woda i ścieki	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 297 148,85	852 204,42	836 008,34	514 638,39	3 500 000,00
5	podgrzanie wody	741 227,91	486 973,95	477 719,05	294 079,08	2 000 000,00
6	opłata za odpady komunalne	481 798,14	316 533,07	310 517,38	191 151,40	1 300 000,00
7	gaz przewodowy - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	28 907,89	18 991,98	18 631,04	11 469,08	78 000,00
R A Z E M		3 838 819,36	2 522 038,10	2 474 106,97	1 523 035,56	10 358 000,00

OGÓLEM WPLYWY Z ZASOB. SPÓŁDZ.	4 784 996,80	3 143 660,35	3 083 915,34	1 898 427,51	12 911 000,00
---------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

WYNIK FINANSOWY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	bilans otwarcia na dzień 01.01.2022 roku	-111 184,19	-73 046,09	-71 657,86	-44 111,86	-300 000,00
2	koszty zarządzania nieruchomościami	-386 388,17	-253 850,36	-249 025,96	-153 297,89	-1 042 562,39
3	koszty utrzymania i konserwacji budynków	-534 054,71	-350 864,73	-344 196,58	-211 883,98	-1 441 000,00
4	wpływy z zasobów rozliczane w eksploatacji	946 177,43	621 622,25	609 808,37	375 391,95	2 553 000,00
WYNIK FINANSOWY		-85 449,64	-56 138,94	-55 072,02	-33 901,79	-230 562,39

Nowa Ruda, dnia 21.01.2022 r.
Sporządziła: Justyna Dec

Załącznik nr 2 do Uchwały nr 2/2022 z dnia 28 stycznia 2022 roku
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

PLAN KOSZTÓW I WPŁYWÓW DLA LOKALI UŻYTKOWYCH NA 2022 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	eksploatacja	300 000,00	500 000,00
2	remonty	10 000,00	0,00
3	energia ciepła	85 000,00	85 000,00
Razem		395 000,00	585 000,00

PLAN KOSZTÓW I WPŁYWÓW DLA BOKSÓW GARAŻOWYCH NA 2022 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	koszty zarządzania nieruchomościami	30 000,00	30 000,00
2	podatek od nieruchomości garaże (budynki i grunt)	78 000,00	78 000,00
3	spłata za wykup gruntu	22 000,00	22 000,00
4	odsetki od rat za wykup gruntu	15 000,00	15 000,00
Razem		145 000,00	145 000,00

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 2022 rok. O podziale tego zysku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zdecyduje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2023 roku.

Nowa Ruda, dnia 21.01.2022 r.
Sporządziła: Justyna Dec

**Informacja dodatkowa do planu rzeczowo - finansowego (kosztów i przychodów
z tytułu eksploatacji i energii cieplnej)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2022 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 2019-2021. 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** – 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, w ramach której wykonawca będzie przeprowadzał następujące prace:
 - codzienne sprzątanie chodników, dojść do budynków, schodów zewnętrznych oraz dróg wewnętrznych i parkingów a w okresie zimowym dodatkowo ich odśnieżanie i posypywanie materiałem niwelującym śliskość,
 - codzienne zbieranie nieczystości z posesji oraz opróżnianie koszy na śmieci,
 - codzienne sprzątanie boksów śmietnikowych oraz terenu wokół wiat śmietnikowych,
 - jeden raz w miesiącu sprzątanie schodów, korytarzy oraz pomieszczeń wspólnego użytku w piwnicach budynków mieszkalnych,
 - pięć razy w roku koszenie traw – w terminie do dnia 15.05, 15.06, 15.07, 31.08, 15.10,
 - trzy razy w roku przycinanie żywopłotów – w terminie do dnia 31.05, 15.07, 30.09,
 - dwa razy w roku mycie okien z parapetami i drzwi wejściowych do klatek schodowych – w terminie do dnia 31.03, 30.09,
 - dwa razy w roku cięcie pielęgnacyjne zieleni wysokiej i sprzątanie opadłych liści – w terminie do 31.03, 30.11,
 - cztery razy w miesiącu zamiatanie i mycie posadzek klatek schodowych.
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 2019-2021.
4. **Przegląd 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 2019-2021 - zgodnie z zawartą w dniu 18 marca 2008 roku umową z Zakładem Techniki Sanitarnej ze Stonia Śląskiego.

5. **Przeгляд instalacji elektrycznych** – Ostatni przegląd instalacji elektrycznej przeprowadzony został w 2021 roku wobec czego w 2022 roku przyjęto w planie kwotę 0,00 zł. Przegląd instalacji elektrycznych przeprowadza się co pięć lat.
6. **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 (podpalenia wiat). 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, jeśli wskaźnik szkodowości z poprzedniego roku będzie na poziomie 40-50% składka zostanie zwiększona o 10%, jeśli wskaźnik szkodowości z poprzedniego roku będzie na poziomie 50-60% składka zostanie zwiększona o 15% w stosunku do składki ubiegłorocznej.
7. **Oplata za odczyty wodomierzy indywidualnych** – odczyty przekazywane raz w roku przez firmę „TECHEM”.
8. **Oplata stała za wodomierze zbiorcze** – 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).
9. **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 2018/2019, 2019/2020 i 2020/2021.
10. **Różnice zużycia gazu** – plus bądź minus zgodnie z regulaminem GZM, dotyczy budynków ze zbiorczym licznikiem gazu, do planu przyjęto na podstawie kosztów w latach 2017-2021.
11. **Opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne** – jest to kwota ruchoma, do planu przyjęto kwotę w wysokości 50.000,00 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.
12. **Płace konserwatorów** – przyjęto na podstawie przygotowanego planu funduszu płac na 2022 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.
13. **Płace konserwatorów – materiał** – zakupiony materiał na potrzeby bieżących robót. Do planu przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2021.

14. **Narzuty na place** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,67%, fundusz pracy 2,45%, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych 0,10%. Wyliczane od wynagrodzeń pracowników brutto i zaliczane w koszty pracodawcy.
15. **Pozostałe usługi materialne i niematerialne** – przyjęto na podstawie kosztów w latach 2019-2021 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.
16. **Koszty wymiennikowni ciepła** – przyjęto na podstawie wykonania w latach 2019-2021 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.
17. **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.
18. **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 na 2022 rok.
19. **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 19 stycznia 2022 roku).
Koszty działalności – (poz. 1-19 planu) poszczególne pozycje przyjęto na podstawie wykonania w latach 2019-2021. 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.
20. **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.
21. **Odpis na fundusz remontowy** – Przyjęto na podstawie kwoty odpisu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą zgodnie z planem remontów na 2022 rok (Uchwała nr 2/2022).
22. **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.
23. **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, uzależnione od ilości zamieszkujących osób (35,00 zł/os.). Od

dnia 1 stycznia 2020 roku wszyscy muszą segregować odpady. Dla osób posiadających kartę dużej rodziny opłata wynosi 17,50 zł/os (50%).

24. **Gaz przewodowy** – dotyczy tylko budynków, w których brak jest gazomierzy indywidualnych. Koszty do planu przyjęto na podstawie średniego zużycia w latach 2019-2021, po zakończeniu roku będą rozliczone zgodnie z regulaminem GZM.
25. **Podatek od nieruchomości** – do planu został naliczony na podstawie Uchwały nr 306/XL/21 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 27 października 2021 r.

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 2022 rok uwzględniając posiadane środki trwałe podlegające amortyzacji.
2. **Woda i ścieki** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2021.
3. **Sprzątanie terenu** – dotyczy sprzątania terenu przy pomieszczeniach biurowych Spółdzielni, usługa świadczona przez firmę „PLATAN” z Dzikowca 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.
4. **Energia elektryczna** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2021.
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 2018/2019, 2019/2020 i 2020/2021 przeliczając ilość zużytego ciepła po cenach obowiązujących.
7. **Zakup sprzętu biurowego** – Plan obejmuje nieprzewidziane wydatki na wypadek awarii sprzętu elektronicznego jak komputery, drukarki, monitory 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. **Oplaty internetowe** – dotyczy pomieszczeń biurowych, opłat tych dokonujemy na rzecz firmy BRK NETWORK DEVICES Jacek Pasek.
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 K2 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 2019-2021, 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 2019-2021. 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. **Oplaty RTV i inne** – dotyczy opłaty za odbiorniki radiowe w ilości 2 szt. (Nowa Ruda i Słupiec).
17. **Prowizje bankowe** – za złożone polecenie przelewu, obsługę 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 2019-2021.
18. **Obsługa prawna** – obsługa prawna plus zwrot kosztów przejazdu do sądu poza powiatem Kłodzким. 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 i Kierownika Osiedli w wysokości po 250,74 zł miesięcznie. Koszty będą księgowane w kwotach rzeczywiście wydatkowanych.
21. **Płace** – dotyczą wynagrodzeń Zarządu, pracowników umysłowych, sprzętacza 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 2022 roku wzrosło o 7,5%. Minimalne wynagrodzenie w 2022 roku wynosi 3.010,00 zł - dieta

przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia a pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia.

24. **Narzut na place** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,67%, fundusz pracy 2,45%, fundusz gwarantowany świadczeń pracowniczych 0,10% wyliczane od wynagrodzeń pracowników brutto i składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5% wyliczane od diet członków Rady Nadzorczej brutto. Składka wypadkowa zmienia się 1 kwietnia każdego roku (w zależności od występowania wypadków w pracy w poprzednim roku). Składki ZUS zaliczane są w koszty pracodawcy.
25. **Odpis na ZFŚS** – odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Wysokość odpisu na 2022 rok zależy od wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w II półroczu 2019 roku tj. od 4.434,58 zł i wynosi 37,5% na jednego zatrudnionego (1.662,97 zł).
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 2.100,00 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 ZRSMP, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. 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 2018/2019, 2019/2020 i 2020/2021 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 2018/2019, 2019/2020 i 2020/2021 w przeliczeniu do aktualnych cen.

Uwagi:

Plan rzeczowo-finansowy (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2022 r. uwzględnia zmagania z pandemią COVID-19. Niepewny jest jednak jej dalszy przebieg na świecie i w Polsce. Niewiadomy jest również ostateczny zakres zmian podatkowych wprowadzonych w ramach Polskiego Ładu. W związku z tym, w 2022 roku – po uchwaleniu Planu mogą pojawić się zmiany mające istotny wpływ na koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.